

**CENTRO UNIVERSITÁRIO CURITIBA FACULDADE DE DIREITO DE CURITIBA**

**JOÃO VICTOR PEREIRA COMAZZETTO**

**LEILÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL À PERSPECTIVA DO CÓDIGO DE  
PROCESSO CIVIL**

**CURITIBA**

**2021**

**JOÃO VICTOR PEREIRA COMAZZETTO**

**LEILÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL À PERSPECTIVA DO CÓDIGO DE  
PROCESSO CIVIL**

**Projeto de Pesquisa Científica apresentado como  
requisito parcial para à obtenção do grau de  
Bacharel em Direito, do Centro Universitário  
Curitiba.**

**Orientador: Sandro Balduino Morais**

**CURITIBA  
2021**

**JOÃO VICTOR PEREIRA COMAZZETTO**

**LEILÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL À PERSPECTIVA DO CÓDIGO DE  
PROCESSO CIVIL**

Monografia apresentada como requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel em  
Direito do Centro Universitário Curitiba, pela Banca Examinadora formada pelos  
professores:

Orientador: \_\_\_\_\_

---

Prof. Membro da Banca

Curitiba, de de 2021

## **AGRADECIMENTOS**

Brevemente, agradeço os meus pais Michele Ramos Pereira e Victor Eugenio Comazzetto pelo apoio e amor incondicional. Em sequência, agradeço à minha esposa Letícia Freiman pelo apoio e compreensão nos momentos de batalha.

Aos leiloeiros Helcio Kronberg e Joacir Monzon por compartilharem comigo as experiências, desafios e ensinamentos da profissão.

Aos meus amigos e colegas de faculdade, em especial Christian Keskoski, Henrique Guerios Pereira, Iury Teixeira de Carvalho, Mateus Barbieri e Paula Braz pela companhia e auxílio durante esses anos de bacharelado.

Aos meus docentes e demais pessoas que, diretamente ou indiretamente, participaram da minha formação intelectual.

## RESUMO

Este estudo discorre sobre a temática dos leilões judiciais sob a ótica do Código de Processo Civil de 2015, que, dentre diversas modificações trazidas pelo diploma processual, apresentou também mudanças consideráveis no processo de execução, e não diferentemente, sobre leilão. Tal assunto é, indubitavelmente, muito pertinente aos utilizadores do direito, uma vez que trata-se de um dos instrumentos para haver a satisfação do crédito. Nesse aspecto, tem-se que o leilão judicial é caracterizado por seguir fielmente com os princípios da menor onerosidade do devedor e princípio de que a execução realiza-se no interesse do credor. É notório que o instrumento do leilão judicial foi alterado com o Código de Processo Civil de 2015, uma vez que código processual buscou otimizar o processo judicial. Sendo assim, a presente monografia objetiva-se no estudo das alterações, esclarecimentos acerca do tema e sistematização da nova legislação processual. Além disso, o presente trabalho visa a divulgação e compartilhamento de informações acerca da temática que, por vezes, é olvidada até mesmo por utilizadores do direito.

**Palavras-chave:** Leilão judicial, Arrematação, Alienação; Leiloeiro, Edital.

## **ABSTRACT**

This study discusses the theme of judicial auctions from the perspective of the Civil Procedure Code of 2015, which, among several changes brought by the procedural law, also presented considerable changes in the execution process, and not differently, about auction. Such an issue is undoubtedly very relevant to users of the law, since it is one of the instruments for achieving credit satisfaction. In this respect, the judicial auction is characterized by faithfully following the principles of the lowest cost of the debtor and the principle that enforcement is carried out in the interest of the creditor. It is clear that the instrument of the judicial auction was changed with the Civil Procedure Code of 2015, since the procedural code sought to optimize the judicial process. Therefore, the present monograph aims to study the changes, clarifications on the theme and systematization of the new procedural legislation. In addition, the present work aims at the dissemination and sharing of information about the theme that, sometimes, is overlooked even by users of the law.

**Keywords:** Judicial auction, Bidding, Disposal; Auctioneer, Notice.

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - LEILÃO JUDICIAL – COMENTÁRIOS COMPARATIVOS CPC 1973 X CPC 2015 .....	45
Quadro 2 - COMPARAÇÃO DO CPC DE 1973 X CPC 2015.....	46

## SUMÁRIO

<b>RESUMO</b> .....	<b>5</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>6</b>
<b>LISTA DE QUADROS</b> .....	<b>7</b>
<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	<b>8</b>
<b>2 ETIMOLOGIA</b> .....	<b>10</b>
2.1 LEILÃO .....	10
2.2 HASTA E LANCE.....	11
2.3 ARREMATACÃO .....	11
2.4 PRAÇA.....	12
2.5 VIL .....	12
<b>3 ANÁLISE HISTÓRICA</b> .....	<b>13</b>
<b>4 DEFINIÇÃO</b> .....	<b>18</b>
4.1 LEILÃO E LEILOEIRO .....	18
4.2 LEILÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL .....	20
<b>5 CONDIÇÕES PRECEDENTES DE LEILÃO</b> .....	<b>21</b>
5.1 PENHORA E DEPÓSITO .....	21
5.2 AVALIAÇÃO.....	23
5.3 OUTROS MEIOS DE EXPROPRIAÇÃO.....	25
5.3.1 Adjudicação .....	27
5.3.2 Venda por Iniciativa Particular .....	29
<b>6 LEILÃO JUDICIAL</b> .....	<b>31</b>
6.1 A NATUREZA JURÍDICA DOS LEILÕES JUDICIAIS.....	31
6.1.1 Teoria do contrato privado .....	32
6.1.2 Teoria da Compra e Venda Judicial.....	33
6.1.3 Teoria da Expropriação ou Desapropriação do Bem .....	33
6.2 LEILÃO JUDICIAL E O CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015.....	36
6.3 A SISTEMÁTICA TRAZIDA PELO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (LEI 13.105 DE 2015) .....	38
6.4 PÓS-LEILÃO.....	48
6.5 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL .....	53
<b>7 CONCLUSÃO</b> .....	<b>55</b>
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	<b>57</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho acadêmico tem o intuito de esmiuçar a importância da utilização dos leilões judiciais, expondo sobre seu contexto histórico, modalidades, discorrendo sobre a funcionalidade e utilidade aos utilizadores do direito, bem como, visa analisar o leilão judicial e extrajudicial a partir da sistemática trazida pelo Código de Processo Civil de 2015.

Além do mais, necessário se faz destacar que o procedimento de execução é de grande valia ao processo civil, visto que é através do referido procedimento que o autor/credor terá seu crédito satisfeito, podendo utilizar do instituto do leilão para essa finalidade.

Nota-se que o presente estudo objetiva demonstrar as alterações realizadas entre o diploma anterior e o Código de Processo Civil vigente.

Nessa toada, tem-se que o leilão se dará na hipótese do autor não querer adjudicação do bem ou a alienação por iniciativa particular, nos termos do art. 876 do Código Processual Civil de 2015.

Resta evidente que na hipótese do credor requerer pela adjudicação, a mesma ocorrerá pelo valor da avaliação do bem. Por outro lado, na hipótese de requerer pela alienação pela iniciativa particular, a venda se dará mediante regras estipuladas pelo juízo.

Além disso, tem-se que uma vez frustradas as tentativas de alienação do bem, faz-se necessária a reabertura de oportunidade para que as partes possam requerer a adjudicação, podendo ser solicitada nova avaliação do bem, nos termos do artigo 878 do Código de Processo Civil.

Portanto, o leilão é um instrumento para satisfação do crédito exequendo, por meio da venda de determinação bem, intermediado por um agente previamente designado, o qual institua-se leiloeiro, que através de ofertas recebidas ora nomeadas de lances, oferecidos por diversos interessados, designando-se o maior valor possível que, por sua vez, não poderá ser vil, sob pena de causar onerosidade excessiva ao devedor..

Diante do exposto, verifica-se o leilão judicial no ordenamento jurídico pátrio foi uma decisão acertada, considerando que trata-se de forma de arrecadar valores em favor do autor além de ser benéfico para o devedor, já que diversos interessados poderão participar, ocorrendo à venda para aquele que der o maior lance.

Ademais, não tende a ser prejudicial ao devedor, considerando ser vedada pela legislação a alienação por montantes inferiores ao estimado, sendo, portanto, um instrumento que também lhe traz garantia, considerando a impossibilidade de ocorrer à alienação por preço irrisório.

Conforme extrai-se do Código de Processo Civil de 1973, o instituto dos leilões já era tratado sistematicamente, não diferentemente, o Código de Processo Civil de 2015, o qual trouxe, ainda, algumas alterações, que serão melhores tratadas no decorrer da presente monografia.

Por fim, o que se objetiva abarcar neste estudo acadêmico é a nova sistemática trazida pela atual legislação e, discorrendo sobre o tema de maneira precisa, elencando as formas de leilão, acerca do pós-leilão, as alterações, com vistas em relação aos prazos e artifícios de impugnação que podem ser utilizados pela parte que sentir-se com seu direito ferido.

## 2 ETIMOLOGIA

O instituto dos leilões, em especial os leilões judiciais, compreende um grande conjunto de palavras utilizadas no ordenamento jurídico brasileiro, das quais habitualmente não são utilizadas pelo público em geral, senão em legislações, jurisprudências, nos próprios editais de leilão ou em dicionários, nos quais constam suas definições.

Em verificação as palavras mais utilizadas pelo instituto dos leilões judiciais, se faz indispensável citar as mais importantes utilizadas na prática jurídica, tais como leilão, hasta, arrematação, praça, vil e lance.

### 2.1 LEILÃO

A expressão leilão, ora utilizada como espécie em seu sentido estrito, ora utilizada como gênero em seu sentido amplo, assim como hasta pública, significa para Michaelis<sup>1</sup>:

Evento público em que são vendidos objetos a quem oferece o maior lance; hasta, leiloamento, pregão: “Nas escadas do Império fazia-se leilão como ainda hoje, divertindo-se muito o povo ali apinhado com as graçolas pesadas do pregoeiro” (MAA). 2 JUR V hasta pública. 3 Venda de um conjunto variado de prendas que, geralmente em quermesses e festas religiosas, são oferecidas para auferir dinheiro em benefício da instituição que promove o evento. 4 Etapa inicial do bridge, em que os lances são feitos de forma verbal, e de outros jogos de carteados.

No conceito de Maria Helena Diniz<sup>2</sup>, leilão, dentro do direito civil e comercial, nada mais é que a venda pública de bens móveis ou imóveis àquele que oferecer maior lance, efetuada sob pregão de leiloeiro devidamente matriculado na junta comercial.

Historicamente, a palavra leilão é derivada da palavra inglesa *auction*, que por

---

<sup>1</sup> MICHAELIS, Dicionário de Língua Portuguesa, São Paulo, Melhoramentos, 2020. Disponível em: < <http://michaelis.uol.com.br/busca?r=0&f=0&t=0&palavra=leil%C3%A3o>> Acesso em 29/11/2020.

<sup>2</sup> DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria das Obrigações Contratuais e extracontratuais, vol. 03. 24. Ed. Saraiva. 2008.

sua vez é derivada do latim *auctus*, o qual possui como significado ampliar, crescer, aumentar.

No presente trabalho acadêmico, a expressão leilão definida nesse capítulo será utilizada tanto em seu *strictu sensu*, para se referir ao leilão específico de móveis, conceito este trazido pelo Código de Processo Civil, sendo uma espécie, bem como em seu *latu sensu*, para se referir aos leilões como gênero, conforme utilização da prática jurídica.

## 2.2 HASTA E LANCE

A palavra hasta, também encontrada pode ser utilizada como haste ou lança, os quais possuem como significado arma ofensiva de longo cabo e ponta metálica perfurante.

As palavras hasta e lance são expressões sinônimas utilizadas para oferecer nos leilões judiciais ofertas de preços para aquisição de determinado bem.

Historicamente, o termo hasta deriva da expressão lança, a qual era utilizada pelos romanos quando hasteavam nas praças suas lanças a fim de oferecer aos leiloeiros suas ofertas nos leilões.

Não obstante, lanço, para Michaelis<sup>3</sup> significa “5. Oferta verbal de preço em leilão”.

A expressão hasta pública origina-se da circunstância que, entre os romanos, os leilões eram promovidos em torno de uma lança plantada em praça pública, como sinal de autoridade, conforme Houaiss<sup>4</sup>.

## 2.3 ARREMATAÇÃO

A arrematação, trata-se de umas das expressões de maior utilização pela prática forense e doutrina, muitas vezes erroneamente equiparada à hasta pública por

---

<sup>3</sup> MICHAELIS, Dicionário de Língua Portuguesa, São Paulo, Melhoramentos, 2020. Disponível em: < <http://michaelis.uol.com.br/busca?r=0&f=0&t=0&palavra=leil%C3%A3o>> Acesso em 29/11/2020.

<sup>4</sup> HOUAISS, Dicionário de Língua Portuguesa, verbete “hasta”, Instituto Antonio Houaiss, Rio de Janeiro, Objetiva, 2020. Disponível em < [https://houaiss.uol.com.br/corporativo/apps/uol\\_www/v5-4/html/index.php#5](https://houaiss.uol.com.br/corporativo/apps/uol_www/v5-4/html/index.php#5)> Acesso em 29/11/2020.

alguns doutrinadores, é conceituada pela jurista Maria Helena Diniz<sup>5</sup>, como:

Arrematação. Direito Processual Civil. Ato do processo de execução por quantia certa contra devedor solvente, cujos bens serão vendidos em leilão ou hasta pública, determinados pelo magistrado. Em outras palavras, é o ato executório processual de venda ou compra em leilão ou hasta pública pelo melhor lance [...].

## 2.4 PRAÇA

Por sua vez o termo praça remete-se, nos leilões judiciais, especificamente à oferta de bens imóveis em hasta pública, a qual significa ser posto em hasta pública, levar a leilão, leiloar bens imóveis, no que concerne ao leilão de bens imóveis, conforme explicitado por Diniz<sup>6</sup>.

## 2.5 VIL

Ao final, o termo vil, na concepção de Diniz<sup>7</sup>, nada mais é do que tudo aquilo que se é adquirido por um valor muito inferior ao seu valor mercadológico, ou seja, um valor abaixo do valor de mercado de determinado bem.

---

<sup>5</sup> DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria das Obrigações Contratuais e extracontratuais, vol. 03. 24. Ed. Saraiva. 2008.

<sup>6</sup> DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria das Obrigações Contratuais e extracontratuais, vol. 03. 24. Ed. Saraiva. 2008.

<sup>7</sup> DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria das Obrigações Contratuais e extracontratuais, vol. 03. 24. Ed. Saraiva. 2008.

### 3 ANÁLISE HISTÓRICA

Nos dias de hoje, sabe-se que a compra através de leilão pode se dar até mesmo através de lances online, entretanto, a sistemática dos leilões não trata-se de prática atual de aquisição de bens.

Conforme expõe Avila Junior<sup>8</sup>, alguns historiadores apontam que por volta de 2.000 a.C, Assírios e Caldeos já praticavam o leilão como forma de venda dos seus pescados.

Após, na Babilônia, aproximadamente 500 a. C, o leilão possuía outra finalidade: o casamento. Nesse caso, as mulheres eram ofertadas aos pretendentes (compradores) e o lance era realizado por meio de oferta de animais e produtos, sendo conhecido como “dote”, nas palavras de Avila Junior<sup>9</sup>.

O sítio eletrônico Economia<sup>10</sup> traz que nessa época os objetos, geralmente, não faziam parte do leilão, mas sim, as mulheres, as quais causavam grande concorrência entre os homens.

Em sequência, no ano de 193 d.C, há informação de que dois homens disputaram o Império Romano, sendo que o modo em que foi escolhido quem seria coroado foi a realização de leilão, de acordo com o sítio eletrônico Economia<sup>11</sup>.

Em 193 d.C dois homens disputam o Império Romano – eram eles Flávio Sulpiciano e Marco Juliano. A forma escolhida para decidir quem levaria a melhor foi o leilão.

Ainda em Roma, consoante Avila Junior<sup>12</sup>, houve um tempo em que era comum

---

<sup>8</sup> AVILA JÚNIOR, Celso Jaloto. *Leilões: História, suas Dinâmicas, e Psicologias*. Disponível em: <<http://www.assessoriaagropecuaria.com.br/noticia/2016/11/17/leiloes-historia-suas-dinamicas-e-psicologias-cap-1-a-origem-dos-leiloes>>. Acesso em: 26 ago. 2020.

<sup>9</sup> AVILA JÚNIOR, Celso Jaloto. *Leilões: História, suas Dinâmicas, e Psicologias*. Disponível em: <<http://www.assessoriaagropecuaria.com.br/noticia/2016/11/17/leiloes-historia-suas-dinamicas-e-psicologias-cap-1-a-origem-dos-leiloes>>. Acesso em: 26 ago. 2020.

<sup>10</sup> ECONOMIA. *A História dos Leilões*. Disponível em: <<http://economia.culturamix.com/leiloes/a-historia-dos-leiloes>>. Acesso em: 22 set. 2020.

<sup>11</sup> ECONOMIA. *A História dos Leilões*. Disponível em: <<http://economia.culturamix.com/leiloes/a-historia-dos-leiloes>>. Acesso em: 22 set. 2020.

<sup>12</sup> AVILA JÚNIOR, Celso Jaloto. *Leilões: História, suas Dinâmicas, e Psicologias*. Disponível em: <<http://www.assessoriaagropecuaria.com.br/noticia/2016/11/17/leiloes-historia-suas-dinamicas-e-psicologias-cap-1-a-origem-dos-leiloes>>. Acesso em: 26 ago. 2020.

a prática de leilão de espólios frutos da conquista de soldados após batalhas. Entre os bens a serem leiloados poderia ser encontrados armas, objetos de arte, alimentos, gados, prisioneiros. Nessas hipóteses, o leilão era conduzido por oficiais militares das respectivas legiões romanas.

Posteriormente, já no século XVI e XVII, em Portugal, no reinado de D. João III (1521-1557) surgiram os primeiros relatos da execução dos pregões, consoante Avila Junior<sup>13</sup>

Em Portugal, no tempo do rei D. João III (1521-1557), surgiram os primeiros relatos da execução de pregões: "...mandou tomar as fazendas e vendê-las em leilão, e entregar o dinheiro na feitoria.

Na França, em 1556, alavancou-se a profissão do leiloeiro, recebendo, naquela oportunidade, o nome de meirinho leiloeiro, o qual tratava-se de funcionário público responsável pelos leilões.

Ainda no século XVI, no exato ano de 1595, surge a mais antiga referência do "ato de leiloar", com a citação do termo no *Oxford English Dictionary*.

No século seguinte, o leilão começa a ser utilizado na área privada, como recurso para arrecadação de ativos, sendo o pintor Rembrandt quem inaugura tal modalidade, realizando a venda de suas obras, após abrir falência.

Entretanto, foi o francês Pierre Antoine Matteus quem realiza o primeiro leilão, no início do século XVII, com itens diversos, englobando ao mesmo tempo pintura, louças, móveis e pratarias, sendo que a realização desse leilão diversificado é considerado uma grande inovação, consoante Ávila Junior<sup>14</sup>.

A primeira casa de leilão foi inaugurada na cidade de Londres, no ano de 1744, sendo denominada Sotheby's. Após, em 1766, foi a vez da inauguração da casa de leilão Christie's.

---

<sup>13</sup> AVILA JÚNIOR, Celso Jaloto. *Leilões: História, suas Dinâmicas, e Psicologias*. Disponível em: <<http://www.assessoriaagropecuaria.com.br/noticia/2016/11/17/leiloes-historia-suas-dinamicas-e-psicologias-cap-1-a-origem-dos-leiloes>>. Acesso em: 26 ago. 2020.

<sup>14</sup> AVILA JÚNIOR, Celso Jaloto. *Leilões: História, suas Dinâmicas, e Psicologias*. Disponível em: <<http://www.assessoriaagropecuaria.com.br/noticia/2016/11/17/leiloes-historia-suas-dinamicas-e-psicologias-cap-1-a-origem-dos-leiloes>>. Acesso em: 26 ago. 2020.

Os modelos utilizados em ambas as casas de leilão é chamado de “leilão inglês”, havendo também os leilões holandes e alemão.

Já no Brasil, o leilão teve início após o monopólio da coroa portuguesa, no século XIX, onde comerciantes e produtos ingleses desembarcam com frequência no porto do Rio de Janeiro. Nessa época, o leilão tornou-se uma alternativa para garantia da absorção do fluxo de mercadorias, nas palavras de Caroline Fernandes<sup>15</sup>.

O número expressivo desses comerciantes e a atuação no mercado brasileiro criou a necessidade de regulamentação da atividade, a qual se deu através do *Código Commercial do Império de 1850*<sup>16</sup>, o qual definia da seguinte forma:

Art. 35 - São considerados agentes auxiliares do comércio, sujeitos às leis comerciais com relação às operações que nessa qualidade lhes respeitam:  
1 - os corretores;  
**2 - os agentes de leilões;**  
3 - os feitores, guarda-livros e caixeiros;  
4 - os trapicheiros e os administradores de armazéns de depósito,  
5 - os comissários de transportes.  
(Grifo nosso)

Entretanto, a regulamentação da profissão de leiloeiro foi realizada apenas na década de 1930, com a promulgação do Decreto Lei 21.981/32<sup>17</sup> pelo presidente Getúlio Vargas.

Com a chegada da internet, o leilão ultrapassou os limites das casas de leilão, sendo que em 1995 foi criado o eBay<sup>18</sup>, um site de leilões online.

O seu criador, Pierre Omidyars, empenhou-se em criar um sistema simples de leilão online. Em resumo, a plataforma permitia que qualquer usuário pusesse à venda determinado item com sua descrição e estipulasse seu valor.

---

<sup>15</sup> FERNANDES, Caroline. *Caminhos do objeto, a afirmação do leilão e os primeiros capítulos de uma história do comércio no Brasil oitocentista*. Goiás: Revista Mosaico, v. 10, p. 67-80, 2017.

<sup>16</sup> BRASIL. Lei 556 de 25 de junho de 1850. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/LIM/LIM556.htm#:~:text=Art.,forem%20expressamente%20proibida%20neste%20C%C3%B3digo](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LIM/LIM556.htm#:~:text=Art.,forem%20expressamente%20proibida%20neste%20C%C3%B3digo). Acesso em 23 set. 2020.

<sup>17</sup> BRASIL. Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1932. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1930-1949/D21981.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D21981.htm)>. Acesso em: 27 ago. 2020.

<sup>18</sup> KOHN, Stephanie. eBay: como surgiu o primeiro site de leilões da internet. Disponível em: <<https://olhardigital.com.br/noticia/ebay-como-surgiu-o-primeiro-site-de-leiloes-da-internet/23547>>. Acesso em: 28 set. 2020.

Naquele fim de semana de 95, eu sentei no meu computador e comecei a escrever um script para criar um mecanismo simples de leilão. O código era muito simples, ele permitia que você colocasse um item à venda com um título, descrição e preço inicial. Além disso, as pessoas podiam ver todos esses itens listados e, eventualmente, dar seu lance

O leilão apresentou-se, novamente, na legislação processual civil de 1973, onde distinguiam-se dois tipos de hasta pública, quais sejam o leilão, na hipótese de tratar-se de bens móveis, bem como a praça, na qual expropriava-se bens imóveis, nos termos do art. 686, IV do Código de Processo Civil de 1973<sup>19</sup> (*já revogado*).

Nesse diapasão, Gonçalves<sup>20</sup> expõe que:

O CPC de 1973 distinguia dois tipos de hasta pública: a praça, quando a expropriação envolvia bens imóveis; e o leilão, quando todos os bens eram móveis.

Já, com o advento do Código de Processo Civil de 2015<sup>21</sup>, a hasta pública, anteriormente utilizada no CPC/73, perdeu seu lugar para o leilão judicial, o qual será estudado posteriormente no capítulo relacionado ao tema.

Em âmbito paranaense, o leilão judicial conta com as resoluções da Junta Comercial do Paraná – JUCEPAR<sup>22</sup>, sendo a Resolução 01 de 2006, revogada posteriormente pela Resolução 04 de 2012, foram as primeiras legislações relativas á temática no Estado do Paraná. Além das referidas resoluções, em 2017, houve a promulgação da Lei 19.140/2017, que, do mesmo modo regulamenta a profissão do leiloeiro no âmbito estadual, em conformidade com a Junta Comercial do Paraná.<sup>23</sup>

Recentemente, em razão da competência atribuída ao Departamento Nacional

---

<sup>19</sup> BRASIL. Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L5869.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5869.htm)>. Acesso em: 23 set. 2020.

<sup>20</sup> GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. Direito Processual Civil Esquemático. São Paulo: Saraiva, 2017.

<sup>21</sup> BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm)>. Acesso em: 26 set. 2020.

<sup>22</sup> JUNTA COMERCIAL DO PARANÁ. Legislação de Leiloeiros. Disponível em: <<http://www.juntacomercial.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=377>>. Acesso em: 25 set. 2020.

<sup>23</sup> JUNTA COMERCIAL DO PARANÁ. Lei 19140 de 27 de setembro de 2017. [http://www.juntacomercial.pr.gov.br/arquivos/File/2017/LEILOEIROS\\_OFICIAIS/lei\\_19140\\_2017\\_.pdf](http://www.juntacomercial.pr.gov.br/arquivos/File/2017/LEILOEIROS_OFICIAIS/lei_19140_2017_.pdf). Acesso em 03/10/2020.

de Registro Empresarial e Integração – DREI, através da lei 8.934/94<sup>24</sup>, foi publicada a Instrução Normativa 72/2019<sup>25</sup>, a qual dispõe sobre concessão e cancelamento de matrícula do leiloeiro, bem como sobre a fiscalização da atividade do Leiloeiro Público Oficial e demais considerações.

Além disso, em 07/12/2017, foi apresentado pelo Deputado Federal Carlos Manato perante a Câmara dos Deputados o Projeto de Lei 175/2017<sup>26</sup>, o qual promove algumas mudanças na regulamentação da profissão de Leiloeiro Público Oficial.

---

<sup>24</sup> BRASIL. Lei 8.934 de 18 de novembro de 1994. [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8934.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8934.htm). Acesso em 26 set. 2020.

<sup>25</sup> BRASIL. Ministério da Economia. Instrução Normativa 72 de 19 de dezembro de 2019. [http://www.mdic.gov.br/images/REPOSITORIO/SEMPE/DREI/INs\\_EM\\_VIGOR/IN\\_DREI\\_72\\_2019.pdf](http://www.mdic.gov.br/images/REPOSITORIO/SEMPE/DREI/INs_EM_VIGOR/IN_DREI_72_2019.pdf). Acesso em 26 set. 2020.

<sup>26</sup> BRASIL. Projeto de Lei da Câmara 175 de 2017. <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7349740&ts=1593911934980&disposition=inline>. Acesso em 26 set. 2020

## 4 DEFINIÇÃO

### 4.1 LEILÃO E LEILOEIRO

A definição de leilão, na visão de Tenan<sup>27</sup>, pode ser conceituado como uma venda pública de produtos atribuído àquele que der maior lance, respeitando-se o valor mínimo estipulado em cada caso.

Consoante Theodoro Júnior<sup>28</sup>, leilão pode ser definido do seguinte modo:

Na execução por quantia certa a hasta pública é, tecnicamente, o ato de expropriação com que o órgão judicial efetua, a um dos concorrentes da licitação (o autor do lance mais alto), a transferência coativa dos bens penhoradas, mediante recebimento do respectivo preço, ou mediante compromisso de resgatá-lo dentro de determinado esquema de pagamento.

Já, na visão de Kronberg<sup>29</sup>, o conceito é apresentado da seguinte forma:

(...) diz-se venda por almoeda a quem mais der, ou venda em lanços, ou vendas por licitação. É venda, assim, que se promove publicamente, sob pregão, isto é, pela declaração em altas vozes do preço oferecido por cada um dos interessados (lançadores ou licitantes) efetivando-se a venda com aquele que oferece, ao final, o melhor preço, ou faz o melhor lanço.”

Além de leilão, considera-se como sinônimos a hasta, pregão, licitação e arrematação, contudo, o leilão equivale-se a uma espécie de negociação, na qual é realizada a venda pública de bens, podendo ser realizado através de órgãos públicos ou empresas privadas, através da pessoa do leiloeiro, visando a alienação do bem a quem oferecer o maior valor.

Consequentemente, no entendimento de Menezes<sup>30</sup>, o leilão “é venda de

---

<sup>27</sup> TENAN, Ilka Paulete Svissero. Eventos. Bel Horizonte: Aleph, 2002

<sup>28</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

<sup>29</sup> KRONBERG, Hércio. Leilões judiciais e extrajudiciais: legislação, doutrina e jurisprudência. São Paulo: Hemus, 2018

<sup>30</sup> MENEZES, Flávio. Uma introdução à teoria dos leilões. R. de Econometria Rio de Janeiro v.11, nº 2, p. 235-255 novembro 1994/março 1995.

objetos realizado por um agente previamente designado por meio de ofertas que irão demonstrar o valor final do bem.”

Após os conceitos apresentados pelos autores, compreende-se por leilão o ato expropriatório que visa a transformação de bens materiais em pecunia, realizado através da leiloeiro, objetivando a satisfação do propósito traçado pelo comitente.

Entre todas as definições apresentadas, nota-se um requisito em comum, qual seja, a presença do leiloeiro.

Por leiloeiro, também chamados de agentes de leilão, entende-se, na visão de Oliveira e Carvalho<sup>31</sup> do seguinte modo:

Os agentes de leilão ou leiloeiros, sendo uma das espécies de auxiliares ou colaboradores independentes do comércio, são os profissionais mediadores, intermediários e motivadores da venda de determinados bens, mediante oferta pública, que lhe são confiadas a este fim. Este profissional promove a melhor condição de venda, atendendo aos interesses do proprietário, que o contrata para que, através do seu potencial de persuasão, faça com que o produto seja arrematado pelo melhor preço possível.

Por outro lado, no entendimento de Romano<sup>32</sup>, os leiloeiros são auxiliares independentes com o fim de alienar determinado bem, através de lances ou oferta pública.

E, por tal ofício, de acordo Gonçalves<sup>33</sup>, o leiloeiro faz jus ao recebimento de comissão, na forma da lei ou fixada pelo juízo.

A legislação, através do Decreto 21.981/1932<sup>34</sup>, prevê o pagamento de comissão de, no mínimo, 5% do valor da arrematação.

Consoante Kronberg<sup>35</sup>, os leiloeiros são mandatários que recebem ordem de venda a partir da execução de pregão, sendo que, apesar de não serem considerados

---

<sup>31</sup> OLIVEIRA, Júlio Moraes; CARVAHO, Tomás Lima de. Leiloeiros auxiliares do comércio. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/19804/leiloeiros-auxiliares-do-comercio>>. Acesso em: 25 set. 2020.

<sup>32</sup> ROMANO, Rogério Tadeu. Leiloeiro. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/55522/leiloeiro>>. Acesso em: 26/09/2020

<sup>33</sup> GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. Direito Processual Civil Esquemático. São Paulo: Saraiva, 2017.

<sup>34</sup> BRASIL. Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1932. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1930-1949/D21981.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D21981.htm)>. Acesso em: 27 ago. 2020.

<sup>35</sup> KRONBERG, Hécio. Leilões judiciais a extrajudiciais: legislação, doutrina e jurisprudência. São Paulo: Hemus, 2004 apud MEIRELLES.

funcionários públicos, no ato da realização do leilão, cumprem com função pública, motivo pelo qual merecem a prerrogativa de possuir fé pública.

Na interpretação de Bertoldi e Ribeiro<sup>36</sup>, os leiloeiros consistem-se em agentes auxiliares do comércio, os quais possuem como função a venda de bens através de lances públicos, recebendo, em compensação, uma comissão anteriormente atribuída.

Portanto, tem-se que leiloeiros são mandatários cumprindo um requerimento de venda de determinado bem através de lances, os quais fixam o valor final do objeto da alienação, pelo qual percebem remuneração fixada em lei ou previamente designada junto ao comitente, sendo que, no exercício da função possuem a prerrogativa de fé pública.

#### 4.2 LEILÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

Além das definições já expostas acerca de leilão e leiloeiro, há também uma diferenciação entre os tipos de leilão, quais sejam, os leilões judiciais e extrajudiciais.

De início, tem-se o leilão judicial, trazido pela Lei 13.105/2015<sup>37</sup>, como um instituto alternativo a adjudicação ou alienação por iniciativa particular. Portanto, trata-se de uma ordem do juízo para venda do bem penhorado, após as recusas das alternativas acima citadas.

Por outro lado, os leilões extrajudiciais, comumente utilizados por instituições financeiras, seguradoras, entre outras instituições, são aqueles realizados fora da esfera jurídica.

Sendo assim, a diferença básica entre os leilões judiciais e extrajudiciais é o ambiente e condições em que ocorrem, uma vez que o primeiro é realizado pelo esfera jurídica e o segundo através de particulares.

---

<sup>36</sup> BERTOLDI, Marcelo; RIBEIRO, Márcia Carla Pereira. Curso Avançado de Direito Comercial. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

<sup>37</sup> BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm)>. Acesso em: 26 set. 2020.

## 5 CONDIÇÕES PRECEDENTES DE LEILÃO

### 5.1 PENHORA E DEPÓSITO

O ato inicial do processo de execução dá-se pela determinação de penhora, a qual, na hipótese de ausência, impede a satisfação do crédito perseguido. Desse modo, tem-se que a penhora é fundamental para a satisfação de execuções.

#### **Sobre a penhora, expõe Gonçalves<sup>38</sup>**

“A penhora é ato de constrição que tem por fim individualizar os bens do patrimônio do devedor que ficarão afetados ao pagamento do débito e que serão executados oportunamente. É ato fundamental de toda e qualquer execução por quantia, sem o qual não se pode alcançar a satisfação do credor.”

Já, na visão de Didier Jr., Cunha, Braga e Oliveira<sup>39</sup>, a penhora trata-se, na verdade, de um ato de apreensão e depósito, que visa possibilitar a satisfação do crédito perseguido no processo de execução por quantia certa.

Ainda, sobre o conceito de penhora, Theodoro Júnior<sup>40</sup> “diz-se, outrossim, que a penhora é um ato de afetação porque sua imediata consequência, de ordem prática e jurídica, é sujeitar os bens por ela alcançados aos fins da execução, colocando-os à disposição do órgão judicial (...)”.

Nota-se que, a paritr da penhora, os bens do devedor serão apreendidos e deixados sob a guarda de um depositário, sendo que, não havendo o depósito do bem penhorado, não pode-se considerar a penhora perfeita e acabada, conforme ensinamentos de Gonçalves<sup>41</sup>.

A lei 13.105 de 2015 traz em seu art. 831 a seguinte descrição:

---

<sup>38</sup> GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. Direito Processual Civil Esquematizado. São Paulo: Saraiva, 2017.

<sup>39</sup> DIDIER JR., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paulo Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. Curso de Direito Processual Civil: Execução. 7. ed. Salvador: JusPODIVM, 2017.

<sup>40</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

<sup>41</sup> GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. Direito Processual Civil Esquematizado. São Paulo: Saraiva, 2017.

Art. 831. A penhora deverá recair sobre tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal atualizado, dos juros, das custas e dos honorários advocatícios.

Nesse sentido, Didier Jr, Cunha, Braga e Oliveira<sup>42</sup> ensinam que a invasão do patrimônio do devedor deve-se mostrar útil àquela finalidade visada uma vez que só haverá real eficácia aquilo que mostrar-se necessário ao cumprimento da obrigação. Além disso, complementam Didier Jr., Cunha, Braga e Oliveira, que tal invasão só poderá ser realizada quando for observada sua suficiência para escopo aspirado.

Pode-se dizer que a penhora traz no seu esqueleto três funções, sendo elas: individualização/apreensão dos bens que tenham a possibilidade de satisfazer a obrigação; conservação dos bens, de maneira que não ocorra sua deterioração; e, por fim, dar tratamento preferencial ao exequente, sem prejuízo daquelas relações que ocorreram anteriormente.

Tão logo ocorrida a penhora através da individualização do bem, o mesmo será colocado sob a responsabilidade do depositário, o qual terá o ofício de guardar e conservar o bem, nas palavras de Didier Jr., Cunha, Braga e Oliveira<sup>43</sup>.

Ressalta-se que, com o advento da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ<sup>44</sup>, o leiloeiro passou a possuir legitimidade para realização da guarda e conservação de bens visando o sucesso da alienação, com a maior praticidade ao efetuar a entrega do bem arrematado ao arrematante.

Além do já exposto, nota-se que Código de Processo Civil exhibe uma ordem preferencial de bens para que seja possibilidade a penhora. Vejamos:

Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:  
I - dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira;  
II - títulos da dívida pública da União, dos Estados e do Distrito Federal com cotação em mercado;  
III - títulos e valores mobiliários com cotação em mercado;

---

<sup>42</sup> DIDIER JR., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paulo Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. Curso de Direito Processual Civil: Execução. 7. ed. Salvador: JusPODIVM, 2017.

<sup>43</sup> DIDIER JR., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paulo Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. Curso de Direito Processual Civil: Execução. 7. ed. Salvador: JusPODIVM, 2017.

<sup>44</sup> CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Resolução 236 de 13 de julho de 2016. [https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/atos-normativos?documento=2313#:~:text=Regulamenta%2C%20no%20C3%A2mbito%20do%20Poder,\(Lei%2013.105%2F2015\).&text=DJe%2FCNJ%2C%20n%C2%BA%20121%2C,%2F07%2F2016%2C%20p. Acesso em 03/10/2020](https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/atos-normativos?documento=2313#:~:text=Regulamenta%2C%20no%20C3%A2mbito%20do%20Poder,(Lei%2013.105%2F2015).&text=DJe%2FCNJ%2C%20n%C2%BA%20121%2C,%2F07%2F2016%2C%20p. Acesso em 03/10/2020)

- IV - veículos de via terrestre;
- V - bens imóveis;
- VI - bens móveis em geral;
- VII - semoventes;
- VIII - navios e aeronaves;
- IX - ações e quotas de sociedades simples e empresárias;
- X - percentual do faturamento de empresa devedora;
- XI - pedras e metais preciosos;
- XII - direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia;
- XIII - outros direitos.

Nos ensinamentos de Castro<sup>45</sup>, o rol do art. 835 do Código de Processo Civil é exemplificativo, sendo que “não se trata de ordem obrigatória ou vinculativa, mas como o nome diz, preferencial. Quer dizer, sempre que possível, procurar-se-á cumprir a ordem, que por evidente implica maior liquidez, facilidade de venda e comodidade para o exequente”.

Além disso, nota-se que inobservância da ordem trazida pela legislação não causará nulidade da penhora, desde que, observado os princípios de menor onerosidade do devedor e maior benefício do credor a serem averiguados no caso concreto consoante Castro<sup>46</sup>.

Entretanto, na legislação brasileira existe o instituto da impenhorabilidade de bens, sendo que subsistem alguns bens que estão acolhidos dentro desse instituto, ou seja, não serão atingidos pela penhora, podendo ser citado o caso dos valores até quarenta salários mínimos depositados na caderneta de poupança.

## 5.2 AVALIAÇÃO

Após efetivada a constrição dos bens mediante penhora, há necessidade da realização avaliação dos bens, o qual trata-se de instituto imprescindível para efetivação da tutela executiva. Nessa toada, Theodoro Júnior<sup>47</sup> ensina que a avaliação dos bens possui sua finalidade na demonstração do valor estimado do bem, estipulando assim, o valor mínimo para possível adjudicação.

---

<sup>45</sup> CASTRO, João Marcos Adede y. Novo Código de Processo Civil Comentado para Concursos. Curitiba: Juruá, 2017.

<sup>46</sup> CASTRO, João Marcos Adede y. Novo Código de Processo Civil Comentado para Concursos. Curitiba: Juruá, 2017.

<sup>47</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

Nesse mesmo sentido, recaem os ensinamentos dos autores Didier Jr., Cunha, Braga e Oliveira<sup>48</sup>, acerca da avaliação, a constituem-se em “(...) ato processual de grande importância no procedimento executivo. É com base no valor alcançado pela avaliação que se fará a alienação do bem penhorado por adjudicação ou alienação judicial, por iniciativa particular ou por hasta pública.”

Nos casos concretos, em sua maior parte, os institutos da penhora e avaliação ocorrem de maneira contínua, tendo em vista que o Oficial da Justiça, no momento da penhora obteve acesso ao bem, podendo assim, descrever com maior precisão seu estado de conservação, funcionamento, e por fim, podendo estipular seu valor.

Segundo Castro<sup>49</sup>, a avaliação pretende ser um procedimento simplificado, sendo que o Oficial de Justiça poderá fundamentar em diversos meios a precificação do bem, podendo ser utilizado até mesmo anúncios em jornais e internet.

Apesar do artigo 840 do Código de Processo Civil<sup>50</sup> trazer consigo que a avaliação, via de regra, será realizada pelos oficiais de justiça, em seu parágrafo primeiro abre-se a possibilidade do juízo nomear avaliador, nas hipóteses da avaliações necessitarem de conhecimento especializado acumulada com a possibilidade do valor da execução assim permitir.

Nesse diapasão, Gonçalves<sup>51</sup> explica que

Cumprido ao oficial de justiça, ao realizar a penhora, promover a avaliação do bem, valendo-se de todos os elementos ao seu alcance, como consultas a anúncios e classificados de jornais, pesquisas em imobiliárias, informações de corretores, elementos trazidos pelas próprias partes, ou qualquer outro meio idôneo.

Por outro lado, em casos específicos, havendo concordância das partes, há possibilidade da dispensa da avaliação, quando, conforme Gonçalves<sup>52</sup>, por exemplo,

---

<sup>48</sup> DIDIER JR., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paulo Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. Curso de Direito Processual Civil: Execução. 7. ed. Salvador: JusPODIVM, 2017.

<sup>49</sup> CASTRO, João Marcos Adede y. Novo Código de Processo Civil Comentado para Concursos. Curitiba: Juruá, 2017.

<sup>50</sup> BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm)>. Acesso em: 26 set. 2020.

<sup>51</sup> GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. Direito Processual Civil Esquematizado. São Paulo: Saraiva, 2017.

<sup>52</sup> GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. Direito Processual Civil Esquematizado. São Paulo:

uma das partes aceitar a estimativa de preço apresentada pela parte contrária na demanda, ou também quando tratar-se de título da dívida pública.

Verifica-se que a avaliação ou a estimativa de preço, conforme citado acima, mostra-se muito importante para a satisfação do crédito perseguido, uma vez que, caso os valores do bem seja menor do que a dívida, haverá possibilidade de ampliação da penhora dos bens, até que o credor veja seu crédito satisfeito.

Observa-se que o Código de Processo Civil traz, no seu art. 872, o procedimento acerca da avaliação dos bens, estabelecendo que o múnus será realizado por oficial de justiça, salvo nas hipóteses enquadradas como exceção, já explicadas no presente trabalho, devendo apresentar vistoria do bem e o referido laudo de avaliação, os quais estarão anexos ao auto de penhora, visto que, a recomendação é que sejam feitos de maneira contínua.

Havendo necessidade de realização de perícia, o laudo pericial deverá ser juntado aos autos no prazo de 10 dias, de tal sorte que em qualquer das hipóteses, seja avaliação realizada por oficial de justiça, avaliador ou perito, deverá constar a descrição dos bens, suas características, seu respectivo estado e por fim, sua valoração.

Ademais, existe a possibilidade de nova avaliação, conforme elencado pelo art. 873 do CPC, quando houver dúvida do magistrado acerca do valor apresentado, ou na eventualidade da parte comprovar dolo ou erro do avaliador, bem como, na chance da avaliação ser considerada defasada, sendo assim, o magistrado poderá determinar nova avaliação.

Após realizado os procedimentos de penhora e avaliação, conforme os requisitos apresentados no Código de Processo Civil, caberá ao magistrado dar início aos atos de expropriação, nos termos do art. 875. Contudo, por mais uma vez, nota-se que o dispositivo legal dispõe sobre penhora e avaliação de maneira conjunta, ou seja, demonstrando que são realizadas, via de regra, de maneira contínua.

### 5.3 OUTROS MEIOS DE EXPROPRIAÇÃO

Por expropriação, Theodoro Junior<sup>53</sup> entende que:

---

Saraiva, 2017.

<sup>53</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: execução forçada,

Expropriar é o mesmo que desapropriar e consiste no ato de autoridade pública por meio do qual se retira da propriedade ou posse de alguém o bem necessário ou útil a uma função desempenhada em nome do interesse público. De ordinário, a desapropriação transfere o bem do domínio privado para o domínio público do próprio órgão expropriante. No processo executivo, a expropriação dá-se por via de alienação forçada do bem que se seleciona no patrimônio do devedor para servir de instrumento à satisfação do crédito exequendo.

Ou seja, trata-se de ato realizado pelo poder público, o qual possui a finalidade de individualizar e retirar quantos bens bastem para que haja eficácia no cumprimento do interesse público, nesse caso, a tutela jurisdicional.

O cumprimento desse interesse público, na área da execução, será realizado e efetivado pela alienação forçada.

Os atos de expropriação na visão de Assis<sup>54</sup> podem ser divididos em 4 grupos:

Adjudicação em lugar do objeto da prestação (dinheiro), o exequente contenta-se com o bem penhorado; (b) alienação por iniciativa particular, na qual o exequente, por si ou utilizando intermediário, obtém proposta para aquisição do bem penhorado; (c) alienação em leilão público (eletrônico ou presencial), no qual a secular técnica de convite ao público permite a alienação do bem penhorado a quem mais der; e (d) a apropriação de frutos e rendimentos, considerando o caráter frutífero do bem penhorado e a potencialidade desses frutos solver a dívida em prazo breve.

Os grupos citados são os modos pelos quais o credor poderá ver seu direito atendido.

Nesse diapasão, optando-se pelo caminho da execução, inicialmente será realizada a intimação da parte executada para realizar o pagamento de maneira espontânea no prazo de 3 dias. Não havendo qualquer manifestação da parte executada, será realizada penhora, com a expropriação citada em alguns dos grupos citados acima.

---

processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

<sup>54</sup> ASSIS, Araken de. Assis de. Manual da Execução. 18. Ed. Thomson Reuters Brasil. Revista dos tribunais.2016

### 5.3.1 Adjudicação

A adjudicação trata-se de meio indireto de satisfação do crédito, uma vez que, nessa situação, haverá transferência de propriedade ao credor, ou terceiro que detenha legitimidade para tal ato, consoante Gonçalves<sup>55</sup>.

Nos ensinamentos de Alvim<sup>56</sup>, a adjudicação é modo coativo de realização de transferência dos bens, de modo que o patrimônio do devedor será inserido ao patrimônio do credor, satisfazendo assim o crédito perseguido.

Já, na visão de Theodoro Junior<sup>57</sup>, a adjudicação trata-se de figura semelhante a dação em pagamento, ou seja, considerada forma indireta de satisfação de crédito, que se realiza através de transferência do bem ao patrimônio do credor.

Ademais, conforme observações de Didier Jr, Cunha, Braga e Oliveira<sup>58</sup> a adjudicação é o meio forçado de transferência de bens móveis e imóveis dos bens do devedor para o patrimônio do credor, liquidando a dívida perseguida.

Acrescenta-se nas palavras de Theodoro Junior<sup>59</sup>:

Em lugar da soma de dinheiro, que é objeto específico da execução por quantia certa, na adjudicação o credor recebe bens outros do executado, numa operação, porém, que nada tem de contratual, pois participa da mesma natureza da arrematação, como ato executivo ou de transferência forçada de bens, sob a forma de expropriação. Conceitua-se, portanto, a adjudicação como ato de expropriação executiva em que o bem penhorado se transfere *in natura* para o credor, fora da arrematação.

Portanto, nota-se que o conceito de adjudicação para Theodoro Junior<sup>60</sup> nada mais é que ato de expropriação executiva onde o bem será transferido *in natura* ao credor, substituindo o valor em dinheiro, e do mesmo modo, havendo a liquidação do

---

<sup>55</sup> GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. Direito Processual Civil Esquematizado. São Paulo: Saraiva, 2017.

<sup>56</sup> ALVIM, J. E. Carreira. Comentários ao novo Código de Processo Civil. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2017.

<sup>57</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

<sup>58</sup> DIDIER JR., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paulo Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. Curso de Direito Processual Civil: Execução. 7. ed. Salvador: JusPODIVM, 2017

<sup>59</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

<sup>60</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

crédito.

Conforme já exemplificado no presente capítulo, tem-se que a adjudicação ocorrerá tanto em bens móveis ou imóveis, e apenas ocorrerá pelo valor de avaliação. Sendo que, após a realização da avaliação, será oportunizado os legitimados a realização de adjudicação dos bens, em qualquer tempo, desde que não realizado leilão ou venda por iniciativa particular..

Em continuação, Gonçalves<sup>61</sup> preceitua que há, inclusa, uma ordem de preferência, uma vez que, apenas não ocorrendo adjudicação, será realizado a venda por iniciativa particular ou leilão.

Nos ensinamentos de Assis<sup>62</sup> a adjudicação pode ocorrer por vários motivos, uma deles seria “para evitar tanto quanto possível, a complexa, demorada e custosa alienação em leilão, o art. 825, I<sup>63</sup> situou a adjudicação como o primeiro dos meios expropriatórios. O art. 880, caput<sup>64</sup> (“Não efetivada a adjudicação...”), reforça a ideia”

Nesse caso, constata-se que a ocorreu alteração sobre a visão do instituto da adjudicação, pois no Código de Processo Civil antigo era vista como subsidiária, uma vez que somente era possível após a tentativa frustrada da alienação coativa.

Dando seguimento, Assis<sup>65</sup> manifesta-se no seguinte sentido:

(...)por meio da adjudicação, o credor adquire o próprio bem penhorado, não precisando exibir o preço até o montante do seu crédito. Se o valor do bem é insuficiente, prosseguirá a execução, penhorando-se outros bens (art. 851, II), se existirem; se o valor do bem penhorado for superior ao crédito, o exequente depositará a diferença à disposição do executado (art. 876, § 4.º, I e II). Logo se percebe o desaparecimento do caráter específico da execução nessa hipótese: em lugar do objeto da prestação, o bem penhorado satisfará o crédito do exequente.

Ainda sobre o instituto da adjudicação, o leiloeiro público oficial Onildo de

---

<sup>61</sup> GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. Direito Processual Civil Esquemático. São Paulo: Saraiva, 2017.

<sup>62</sup> ASSIS, Araken de. Assis de. Manual da Execução. 18. Ed. Thomson Reuters Brasil. Revista dos tribunais.2016

<sup>63</sup> BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm)>. Acesso em: 26 set. 2020.

<sup>64</sup> BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm)>. Acesso em: 26 set. 2020.

<sup>65</sup> ASSIS, Araken de. Assis de. Manual da Execução. 18. Ed. Thomson Reuters Brasil. Revista dos tribunais.2016

Araújo Bastos Junior<sup>66</sup> esclarece que há diferença sensível entre os institutos de adjudicação e arrematação, podendo ser elencados da seguinte forma.

A uma, na adjudicação não é possível ofertar valor inferior ao da avaliação, diferentemente do que ocorre na arrematação.

A duas, qualquer pessoa poderá participar do leilão, excetuando-se os considerados impedidos, diferentemente da adjudicação, onde apenas participam aqueles considerados legimados por lei, nos termos do art. 876 do CPC.

A três, a adjudicação poderá ocorrer anteriormente ao leilão judicial, bem como posteriormente, mas não durante a realização do ato de leilão.

No que diz respeito aos valores, na hipótese do valor da dívida ser inferior ao valor do bem adjudicado, ficará obrigado a parte exequente depositar de imediato a diferença.

Por outro lado, na hipótese do valor da execução ser superior ao do bem adjudicado, a execução prosseguirá pelo valor remanescente.

Em suma, o CPC/2015 estabeleceu uma ordem de preferência para os atos expropriatórios, sendo o ato inicial a adjudicação, a qual não ocorrendo, passará a venda por iniciativa particular, a qual será estudada no capítulo seguinte.

### 5.3.2 Venda por Iniciativa Particular

Além da adjudicação, a tutela jurisdicional pode ser exercida através da alienação, seja ela através de leilão judicial, ou venda por iniciativa particular, ou seja, realizada através do próprio credor ou de auxiliar devidamente cadastrado no juízo competente.

Nesses termos, Wambier, Didier Jr., Talamini e Dantas<sup>67</sup> expõem que não havendo interesse na adjudicação, sucede-se para tentativa de alienação do bem, transformando-o em pecunia, e conseqüentemente, satisfação do crédito.

Conforme já citado neste capítulo, a venda dar-se-á através do próprio exequente, ou por intermédio de corretor cadastrado perante ao órgão, sendo que, este último, deverá respeitar as disposições legais e as determinações do juízo

---

<sup>66</sup> BASTOS JUNIOR, Onildo de Araújo. O Leilão Judicial de Imóveis. 2. Ed. Lumes Juris. 2019.

<sup>67</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; DIDIER JR., Fredie; TALAMINI, Eduardo; DANTAS, Bruno. *Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

competente, como por exemplo, os aspectos referentes a publicidade, o preço mínimo atribuído, condições de pagamento e suas garantias, respectivamente, nas palavras de Gonçalves<sup>68</sup>.

Segundo Assis<sup>69</sup>, a venda por iniciativa particular é, do mesmo modo, uma alienação judicial, na qual o exequente irá providenciar por seus meios, ou contratando corretor ou leiloeiro credenciados pelo juízo da execução, a localização de interessado na compra do bem a ser vendido.

Entretanto, na visão de Wambier, Didier Jr., Talamini e Dantas<sup>70</sup>, a venda nessa modalidade não é considerada uma compra e venda, mas sim um modo de venda judicial obediente a seara do direito público, que pode ser objeto de iniciativa particular (do próprio credor) ou corretor/leiloeiro cadastrado no respectivo órgão judicial.

Nas palavras de Theodoro Junior<sup>71</sup>:

Caberá ao exequente, após abrir mão do direito de adjudicar os bens penhorados pelo valor da avaliação, requerer a alienação na modalidade prevista no art. 880. Em seu requerimento proporá as bases da alienação projetada, esclarecendo se pretende ele próprio promover os atos alienatórios, ou se deseja confiá-los à intermediação de um corretor profissional ou leiloeiro público.

Ao final, após ocorrida a venda, será expedida a carta de alienação do imóvel para haver possibilidade de transferência no Cartório de Registro de Imóveis. Além disso, será expedido mandado de imissão na posse ou ordem de entrega do bem, conforme ensinamento de Gonçalves<sup>72</sup>.

Nota-se que a grande inovação trazida pelo Código de Processo Civil de 2015 deu-se pelo fato de o corretor ou leiloeiro, obrigatoriamente, estarem cadastrados perante o respectivo órgão judicial, de acordo com Alvim<sup>73</sup>.

---

<sup>68</sup> GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. *Direito Processual Civil Esquematizado*. São Paulo: Saraiva, 2017.

<sup>69</sup> ASSIS, Araken de. Assis de. *Manual da Execução*. 18. Ed. Thomson Reuters Brasil. Revista dos tribunais.2016

<sup>70</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; DIDIER JR., Fredie; TALAMINI, Eduardo; DANTAS, Bruno. *Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

<sup>71</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal*. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016

<sup>72</sup> GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. *Direito Processual Civil Esquematizado*. São Paulo: Saraiva, 2017.

<sup>73</sup> ALVIM, J. E. Carreira. *Comentários ao novo Código de Processo Civil*. 2. ed. Curitiba: Juruá,

## 6 LEILÃO JUDICIAL

### 6.1 A NATUREZA JURÍDICA DOS LEILÕES JUDICIAIS

A natureza jurídica dos leilões judiciais lato senso ou hastas públicas é tema que vem sendo objeto de grande discussão entre os juristas durante o passar dos anos.

Prefacialmente, importante ressaltar que no entendimento de alguns doutrinadores, o conceito de hasta pública é equivocadamente utilizado como sinônimo de arrematação, o qual, na definição de Theodoro Júnior<sup>74</sup> é, de modo mais adequado, o ato pelo qual se põe fim ao pregão, atribuindo os bens arrematados ao licitante, que ofertou o maior lance.

Tal utilização da-se em razão da própria nomenclatura utilizada pelo legislador ao elaborar o Código de Processo Civil de 1939 (Decreto-Lei nº. 1.608, de 18 de setembro de 1939), em seu dispositivo 963, Capítulo VII, Título III, Livro VIII, mencionou equivocadamente o instituto da arrematação ao invés do correto instituto da hasta pública, a saber:

CAPÍTULO VII - DA ARREMATAÇÃO. Art. 963. A arrematação dos bens penhorados será precedida de editais, que indicarão: I – a qualidade dos bens e, se imóveis, situação, característicos, confrontações e número da transcrição; II – o preço da avaliação; III – o dia, hora e local da praça.

Por outro lado, visando a reparação do equívoco acima mencionado, o legislador ao elaborar o Código de Processo Civil de 1973 (Lei 5.869, de 11 de janeiro de 1973), passou a utilizar corretamente a nomenclatura atual para se referir ao instituto objeto de estudo do presente trabalho acadêmico, qual seja DA ALIENAÇÃO EM HASTA PÚBLICA, referindo-se basicamente as mesmas condições já previstas no código anterior, o qual utilizava a expressão "arrematação", para todos os atos da alienação do bem judicialmente.

---

2017.

<sup>74</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil – Processo de Execução e Cumprimento de Sentença, Processo Cautelar e Tutela de Urgência. 47ª Ed. Rio de Janeiro. Forense. 2012

Código de Processo Civil de 1973 - DA ALIENAÇÃO EM HASTA PÚBLICA - ART. 686. Não requerida a adjudicação e não realizada a alienação particular do bem penhora, será expedido edital de hasta pública, que conterà: I – a descrição do bem penhorado, com as características e, tratando-se de imóvel, a situação e divisas, com remissão a matrícula e aos registros; II – o valor do bem; III – o lugar onde estiverem os móveis, veículos e semoventes; e, sendo direito a ação, os autos do processo, em que foram penhorados; (...)

Sendo assim, antes de adentrar ao tema deste capítulo, é imprescindível ressaltar que por vezes os juristas utilizam a natureza jurídica como arrematação, ora como hasta pública.

Diante do exposto, passa-se a levantar a questão de qual é a natureza jurídica dos leilões judiciais lato sensu, discorrendo em breve relato, algumas de suas principais correntes teóricas.

#### 6.1.1 Teoria do contrato privado

Inicialmente, segundo Pontes de Miranda<sup>75</sup> explica que a natureza jurídica da arrematação ou hasta pública, é caracterizado como contrato privado *sui generis*, na qual há um negócio jurídico entre as partes, onde o juiz, representante jurisdicional do Estado, tem como responsabilidade a homologação do negócio jurídico havido entre esses.

Ainda, o conceituado jurista asseverava:

(...) Na hasta pública, o Estado – por seu órgão que é o juiz – *aceita* a oferta, embora, como órgão, esteja adstrito às instruções, que, aí, são a lei processual. A aceitação, pelo Estado, da oferta última, ou única, bilateriza o negócio jurídico, e não só perfaz contrato, porque contrato é promessa, e não ato dispositivo do prometido processual.

---

<sup>75</sup> MIRANDA, Francisco C. Pontes de, Comentários ao Código de Processo Civil, 1ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 1976.

No mesmo sentido, tem-se o pensamento de Wambier<sup>76</sup>:

Ao realizar oferta para a aquisição do bem, manifesta sua vontade, que é indispensável para que a alienação ocorra. Portanto, se na essência do ato predomina seu caráter público e coativo (pois depende da vontade do devedor ou terceiro responsável), nem por isso deixa de haver aspecto negocial (porque se faz necessária a manifestação de vontade do adquirente). Não há compra e venda, mas negócio jurídico processual.

Sendo assim, nota-se que a arrematação caracterizava-se por um contrato eminentemente privado, no qual o papel do juiz era, basicamente, homologar a transação entre alienante e arrematante.

#### 6.1.2 Teoria da Compra e Venda Judicial

Em sequência, a visão privatista dos leilões judiciais foi equiparada a um contrato privado, sendo que, tempo depois, passou a ganhar força com a terminologia de compra e venda judicial, na qual a tarefa do juiz crescia, cabendo-lhe além da homologação do negócio jurídico, o papel de representante do devedor, atuando como um gestor de negócios.<sup>77</sup>

Para Silva<sup>78</sup>, a referida teoria visa a equiparação do conceito de hasta pública a um negócio jurídico privado, especificamente a compra e venda, na qual o Estado, através da sua jurisdição, substitui a manifestação de vontade do proprietário/devedor, realizando a alienação em seu nome ao arrematante o bem penhorado.

#### 6.1.3 Teoria da Expropriação ou Desapropriação do Bem

Entretanto, apesar da posição contratualista serem defendidas com veemência por Miranda, Wambier, Rocco, Silva, entre outros doutrinadores, tal entendimento

---

<sup>76</sup> WAMBIER, Luiz Rodrigues. Curso Avançado de Processo Civil. 10ª Edição. São Paulo. Revista dos Tribunais. 2008.

<sup>77</sup> MIRANDA, Francisco C. Pontes de, Comentários ao Código de Processo Civil, 1ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 1976. Apud ALFREDO ROCCO 1962

<sup>78</sup> SILVA, José Afonso, Curso de Direito Constitucional Positivo, 32ª Ed., São Paulo, Malheiros Editores, 2009.

passou-se a ser outro na doutrina moderna, sendo classificado, atualmente, como ato de desapropriação do bem, sendo para tanto um ato meramente processual.

A teoria da expropriação ou desapropriação do bem possui como defensores tanto os juristas da atualidade, a exemplo Theodoro Junior, quanto vanguardistas, como Costa e Silva e Paula Batista.

Na visão de Theodoro Junior<sup>79</sup>, as concepções mencionadas nos tópicos acima são inadequadas, uma vez que na hipótese de tratar-se de compra e venda ou venda judicial, não se pode ser realizada uma alienação contratual sem o consentimento e/ou autorização do proprietário do bem negociado.

Desta forma, tem-se que teoria do ato expropriatório como natureza jurídica da hasta pública, trata-se de teoria mais adequada, uma vez que a partir do momento em que o juiz, utiliza-se de prerrogativas jurisdicionais, de modo a suprir a vontade do devedor, não é possível mais falar em compra e venda, mas sim em ato expropriatório do bem. Ademais, à título de exemplificação, na situação relatada acima, caso tivesse sua vontade respeitada, o executado não iria consentir em expropriar seu patrimônio para corroborar com o andamento processual, restando, assim, prejudicada a “compra e venda”.

O clássico jurista Costa e Silva<sup>80</sup>, ao tratar da matéria sob análise, anteriormente já afirmava que a arrematação é mero ato processual pelo qual há uma expropriação do bem em dinheiro, observa-se:

É a arrematação uma das formas de realização da expropriação, sendo ato executório pelo qual se promove a transferência coativa da propriedade do bem penhorado para um terceiro, mediante ato oneroso. Na verdade é o ato culminante da desapropriação e sua finalidade é transformar, em dinheiro, o valor do bem penhorado, para, com o produto da transformação, pagar-se ao credor, solvendo, assim, a obrigação insatisfeita. Nisto é que consiste a tônica da arrematação, isto é, servir como instrumento de transformação do bem penhorado em dinheiro. É, portanto, meio da expropriação, conseqüentemente, meio da realização do direito do credor.

Sendo assim, tem-se que a conversão do bem em dinheiro, ato executado pelo

---

<sup>79</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil – Processo de Execução e Cumprimento de Sentença, Processo Cautelar e Tutela de Urgência. 47ª Ed. Rio de Janeiro. Forense. 2012

<sup>80</sup> COSTA E SILVA, Antônio Carlos, Tratado do Processo de Execução – Diversas espécies de execução – Embargos do Devedor. 1ª ed. 3º vol.. São Paulo. Sugestões Literárias. 1977.

Estado por meio de seu órgão jurisdicional, não se confunde com os ditames da compra e venda, ou venda judicial. Neste caso, utiliza-se da hasta pública, para que se possa chegar à plenitude do instituto com arrematação, conseqüentemente convertendo o bem penhorado em dinheiro, buscando sua finalidade como ato expropriatório.

Ainda na clássica doutrina de Paula Batista<sup>81</sup>, em meados de 1855, ao colocar em pauta o instituto em estudo, asseverava que o instituto da arrematação apenas por semelhança se confundia com o instituto da compra e venda, conforme abaixo:

A arrematação assemelha-se à venda no ponto único de dar-se em ambas a alienação da propriedade, mediante o preço equivalente pago em moeda; mas a venda é um contrato, efeito do livre consentimento, que exprime a vontade dos contratantes, e a arrematação é uma desapropriação forçada, efeito da lei, que representa a Justiça social no exercício de seus direitos, e no uso de suas forças, para reduzir o condenado à obediência ao julgado; a ideia de que a entrega do ramo representa o consentimento do executado pela interposta pessoa do juiz, é uma ficção fútil e pueril (PAULA BATISTA, Teoria e Prática do Processo Civil, 3ª ed. 204 e 205, apud, MIRANDA, 1976, p. 347).

Ressaltava ainda, que o Estado utiliza das forças à ele atribuídas visando a efetivação da tutela jurisdicional, fazendo com que o executado obedeça ao julgado.

Não obstante isso, Theodoro Júnior<sup>82</sup>, conclui que:

A natureza contratual é incompatível com a arrematação, que só pode ser entendida como 'ato de desapropriação', ou seja, como ato processual de soberania do Estado que, pelo órgão judicial, 'expropria bens do executado' e transfere, a título oneroso, sua propriedade a terceiro. É típico ato executivo, portanto, ato de direito público, como é a desapropriação nos outros casos em que o Estado interfere no domínio privado por necessidade ou utilidade pública.

Diante disso, conclui-se da natureza jurídica dos leilões judiciais, por vezes

---

<sup>81</sup> PAULA BATISTA, Teoria e Prática, 3ª ed. 204 e 205, apud, MIRANDA, Francisco C. Pontes de, Comentários ao Código de Processo Civil, 1ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 1976.

<sup>82</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil – Processo de Execução e Cumprimento de Sentença, Processo Cautelar e Tutela de Urgência. 47ª Ed. Rio de Janeiro. Forense. 2012

interpretado equivocadamente como arrematação por alguns doutrinadores, é que as concepções contratualistas do instituto são incompatíveis com o pensamento da doutrina moderna, a qual, por sua vez, entende que o leilão judicial ou a hasta pública nada mais é do que uma desapropriação forçada efetuada pelo próprio Estado, por meio de seu órgão jurisdicional, no exercício de suas atribuições e de seus direitos, por intermédio de um ato processual legal, visando transformar o bem penhorado em dinheiro, forçando, assim, a total obediência do julgado, e que apenas por semelhança o este instituto se confunde com a compra e venda ou venda judicial.

## 6.2 LEILÃO JUDICIAL E O CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015

Nas palavras de Assis<sup>83</sup>, não requerida a adjudicação, tampouco requerida alienação por iniciativa particular, resta a tentativa de alienação do bem penhorado em hasta pública ou leilão judicial eletrônico ou presencial, nos termos dos art. 879, II c/c art. 881, caput).

Ainda, nota-se que a alienação através de leilão é subsidiária, uma vez que é preterido pela adjudicação e alienação por iniciativa particular. Tal situação se dá em razão dos custos adicionais, com a publicação de edital, bem como com a comissão do leiloeiro, conforme ensinamentos de Assis<sup>84</sup>.

### 1.1.1. Leilão Judicial Eletrônico e Presencial

O art. 879, II prevê a alienação dos bens penhorados em leilão, o qual pode ocorrer nas modalidades: eletrônica e presencial.

A pessoa responsável pela realização de ambas as modalidades é o leiloeiro, o qual é escolhido de maneira livre pelo juízo, sendo franqueada a escolha pela parte exequente, conforme Assis<sup>85</sup>.

Em análise a primeira modalidade, tem-se a realização de leilão judicial eletrônico, também conhecido como e-leilão ou leilão online, o qual consiste-se em

---

<sup>83</sup> ASSIS, Araken de. Assis de. Manual da Execução. 18. Ed. Thomson Reuters Brasil. Revista dos tribunais.2016

<sup>84</sup> ASSIS, Araken de. Assis de. Manual da Execução. 18. Ed. Thomson Reuters Brasil. Revista dos tribunais.2016

<sup>85</sup> ASSIS, Araken de. Assis de. Manual da Execução. 18. Ed. Thomson Reuters Brasil. Revista dos tribunais.2016

ferramenta que necessita da internet para proceder com a compra e venda de bens ou serviços, nas palavras de Assis<sup>86</sup>.

O leilão eletrônico, ou e-leilão ou leilão on-line é uma ferramenta que utiliza a rede mundial de computadores (internet), para a compra e venda de bens ou serviços; modalidade de leilão em que o comprador e o vendedor são influenciados pelo fator objetivo primário, de nas alienações, propor-se preços maiores a cada lance.

Noutro giro, o leilão judicial, também nominado pregão presencial, trata-se de modalidade de licitação em que os participantes estarão presentes para externalizar os lances, sendo um procedimento mais burocrático, consoante Alvim<sup>87</sup>.

Em análise ao leilão presencial, Gonçalves<sup>88</sup> expõe:

O leilão presencial será realizado no local determinado pelo juiz, e serão designadas duas datas para a sua realização. Na primeira, os bens só poderão ser arrematados pelo preço de avaliação, enquanto na segunda, por qualquer preço, desde que não seja vil. Por isso, quase sempre, são arrematados em segundo leilão. O edital deverá indicar as duas datas em que ele se realizará. Também deverá indicar o valor de avaliação e o valor mínimo de venda, que deverá ser fixado pelo juiz.

Ademais, no tocante a oferta do bem em valor abaixo da avaliação, tratando-se de leilão eletrônico, veja-se o ensinamento de Bueno<sup>89</sup>:

---

<sup>86</sup> ASSIS, Araken de. Assis de. Manual da Execução. 18. Ed. Thomson Reuters Brasil. Revista dos tribunais.2016

<sup>87</sup> ALVIM, J. E. Carreira. Comentários ao novo Código de Processo Civil. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2017.

<sup>88</sup> GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. Direito Processual Civil Esquematizado. São Paulo: Saraiva, 2017.

<sup>89</sup> BUENO, Cassio Scarpinella. Novo Código de Processo Civil Anotado. São Paulo: Saraiva, 2015.

[...] a regra é que o leilão seja realizado preferencialmente de forma eletrônica, cuja dinâmica é diversa, com possibilidade de oferta de lance por determinado período de tempo, a ser indicado no edital respectivo (art. 886, IV). É correto entender, por isso, que a vedação de lance inferior ao que é considerado preço vil aplica-se desde logo, e não, como no CPC de 1973, somente quando for negativo o primeiro leilão. Isso porque incide, na hipótese, a regra do art. 885 e do inciso II do art. 886, em que o juiz fixará, no edital de leilão, 'o valor pelo qual o bem foi avaliado [e] o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento'. Para a hipótese de um segundo leilão (e isto, cabe frisar, só é possível se o leilão for presencial), a vedação do preço vil é expressa e decorre do inciso II do art. 895.

Além do exposto, vale mencionar que a arrematação é realizada em leilão judicial, que, na modalidade presencial, consiste no pregão por meio do qual o agente do juízo, nesse caso, o leiloeiro público, anuncia publicamente e voz alta, os bens que devem ser alienados, convocando os interessados com o fim de que sejam realizados os lances, de acordo com Theodoro Junior<sup>90</sup>.

Nessa toada, destaca-se que o leilão será realizado através do meio eletrônico, preferencialmente, uma vez que sejam atendidos todos os requisitos necessários, quais sejam, a publicidade, bem como autenticidade e segurança, de modo que, somente caso não ocorra algum desses requisistos, o leilão será realizado de maneira presencial, conforme Wambier, Didier Jr., Talamini e Dantas<sup>91</sup>.

Para Nery e Nery Jr.<sup>92</sup>, verifica-se através de breve análise da legislação processual, que é clara a preferência do legislador para realização do leilão eletrônico, sendo que a justificativa é de que o leilão nesses moldes tendem a ser mais rápidos e acessível a todos os interessados, uma vez que atinge um público maior do que aquele presenciaria o pregão.

### 6.3 A SISTEMÁTICA TRAZIDA PELO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (LEI 13.105 DE 2015)

Nesse capítulo, novamente, esclarece-se que o leilão judicial ocorrerá somente

---

<sup>90</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

<sup>91</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; DIDIER JR., Fredie; TALAMINI, Eduardo; DANTAS, Bruno. Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

<sup>92</sup> NERY Júnior, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. Código de Processo Civil Comentado. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

na hipótese de não houver interesse do credor na adjudicação do bem ou alienação por iniciativa particular, de acordo com Gonçalves<sup>93</sup>.

Prontamente, que no disposto no Código de Processo Civil de 1973, o átrio do fórum perfazia local apropriado para realização da praça ou leilão, mas atualmente, nos termos do código atual, essa preferência não mais existe, de modo que cabe ao magistrado determinar sobre o local de realização, consoante Nery e Nery Jr.<sup>94</sup>

Segundo Theodoro Junior<sup>95</sup>, tem-se que o edital de leilão, seja presencial ou eletrônico, deverá constar alguns itens considerados obrigatórios, como exemplo: a descrição dos bens, as suas características, o valor da avaliação, o local em que se encontram os bens, além do período da realização do leilão, se eletrônico ou data e horário do leilão, se presencial.

Novamente, em conformidade com Nery e Nery Jr.<sup>96</sup>, os requisitos que devem constar em edital de leilão são necessários para que haja a devida publicidade aos interessados em participar da hasta pública e verificar quais os bens que serão ofertados, características, localização, valor pelo qual será ofertado e site no qual será realizado, caso eletrônico. Além disso, importante requisito do edital de leilão são os eventuais ônus que recaem sobre os bens.

Já, na visão de Wambier, Didier Jr., Talamini e Dantas<sup>97</sup> o leilão judicial diz respeito a uma forma de satisfação de crédito do autor (exequente), sendo que no Novo Código de Processo Civil a diferenciação nos termos leilão (para alienação de bens imóveis) e praça (para alienação de bens móveis), antes apresentada no código de 1973, foi extinta.

---

<sup>93</sup> GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. Direito Processual Civil Esquemático. São Paulo: Saraiva, 2017.

<sup>94</sup> NERY Júnior, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. Código de Processo Civil Comentado. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

<sup>95</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

<sup>96</sup> NERY Júnior, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. Código de Processo Civil Comentado. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

<sup>97</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; DIDIER JR., Fredie; TALAMINI, Eduardo; DANTAS, Bruno. Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

Frustradas as tentativas de adjudicação ou de alienação por iniciativa particular dos bens penhorados, o sistema processual autoriza a tentativa de satisfação do crédito do exequente por via de alienação por leilão público. Esta subsidiariedade é inferida da redação do art. 879, segundo o qual “a alienação far-se-á em leilão judicial se não efetivada a adjudicação ou a alienação por iniciativa particular”.

A alienação judicial (hasta pública) pode ser realizada para a expropriação de bens móveis ou imóveis, diferindo apenas procedimentalmente em relação à alienação direta (arts. 881-903). Objetiva a arrematação e a consequente satisfação do crédito executado, mediante transferência dos valores obtidos em favor do exequente.

O novo Código extinguiu a distinção anteriormente adotada entre leilão (alienação de bens móveis) e praça (alienação de bens imóveis), passando a designar qualquer hipótese de alienação como leilão.

Conforme expressado pelo CPC/2015, o leilão será realizado por leiloeiro público, que habitualmente é indicado pelo magistrado. Entretanto, não há impeditivos para a parte exequente indicar profissional, especialmente em cidades e comarcas onde não há leiloeiros cadastrados, nas palavras de Gonçalves<sup>98</sup>. Contudo, em que pese o Código de Processo Civil autorizar a indicação por parte do autor, tal permissão não é vinculante ao magistrado, conforme entendimento já pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça.

Isto é, a parte possui permissão para indicar, mas quem realiza a nomeação do leiloeiro nos autos é o magistrado, que pode (ou não) concordar com a parte exequente.

Nessa questão, nota-se uma diferença em relação ao CPC/1973, onde naquela oportunidade, o leiloeiro era nomeado de acordo com a indicação, entretanto, o entendimento e legislação alterou, ao contemplar ao magistrado o poder de decisão na nomeação do leiloeiro, consoante Nery e Nery Junior<sup>99</sup>.

Em continuação, no que tange a intimação prévia da realização do leilão, esclarece-se que além do exequente (por seu procurador), deverá ser intimado também o executado (por seu advogado), sendo que na hipótese do executado não constituir advogado nos autos, a intimação dar-se-á através de carta registrada, por edital, ou qualquer outro meio idôneo, conforme Theodoro Junior<sup>100</sup>.

---

<sup>98</sup> GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. Direito Processual Civil Esquematizado. São Paulo: Saraiva, 2017.

<sup>99</sup> NERY Júnior, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. Código de Processo Civil Comentado. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

<sup>100</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

Acerca do adiamento do leilão, explana Theodoro Junior<sup>101</sup>:

O leilão deve realizar-se no horário normal do expediente forense. Por isso, se for ultrapassado o horário de expediente forense, o leilão deverá ser suspenso para prosseguir no dia útil imediato, à mesma hora em que teve início, independentemente de novo edital (art. 900).

Ocorrendo qualquer motivo que impeça a realização do leilão na data marcada, como suspensão extraordinário do serviço forense, doença súbita do leiloeiro etc., não será necessária a designação em edital de nova praça ou leilão; bastará que o juiz publique aviso com as mesmas cautelas previstas no art. 887 informando sobre a transferência (art. 888).

Ademais, sobre o tema, Wambier, Didier Jr., Talamini e Dantas<sup>102</sup> assinalam que havendo adiamento do leilão, a nova data requer a mesma publicidade que foi realizada para o primeiro edital de leilão. Ressalta-se que, se o leilão agendado por adiado por culpa do escrivão, chefe de secretaria, ou do leiloeiro, há necessidade de que estes arquem com os custos decorrentes da nova publicação.

Destaca-se, no leilão, a figura do licitante, que diz respeito ao sujeito que participa do leilão, efetuando propostas através de lances com o fim de comprar o bem leilado. Já, o arrematante, que trata-se de um licitante, entretanto, corresponde àquele que ofertou maior lance, que será gratificado com o bem penhorado, através da expropriação executiva, em conformidade com Theodoro Junior<sup>103</sup>.

Sobre os aptos a participarem do leilão judicial, Wambier, Didier Jr., Talamini e Dantas<sup>104</sup> certificam que não há restrições quanto à participação dos licitantes, sendo que, qualquer um que manifeste interesse na arrematação do bem poderá participar do leilão a ser realizado. Tal situação se dá em razão de quanto maior o número de participantes, maior as chances de elevar o valor do bem ofertado, trazendo maiores benefícios para ambas as partes.

Contudo, existem alguns sujeitos cuja participação é inaceitável, tendo em vista a posição jurídica que pode trazer algumas vantagens na participação, a exemplo os

---

<sup>101</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

<sup>102</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; DIDIER JR., Fredie; TALAMINI, Eduardo; DANTAS, Bruno. Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

<sup>103</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

<sup>104</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; DIDIER JR., Fredie; TALAMINI, Eduardo; DANTAS, Bruno. Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

testamenteiros, os mandatários e os leiloeiros, consoante Wambier, Didier Jr., Talamini e Dantas<sup>105</sup>.

O art. 890 do CPC/2015, correspondente ao art. 690-A do CPC/1973, no entanto, estabelece algumas restrições à participação nos leilões. Em regra, são impedidos de participar dos leilões os sujeitos de direito que por conta de seu status jurídico podem receber alguma vantagem indevida com a realização do leilão. O que fez o legislador foi não atribuir legitimidade aos licitantes que podem entrar em conflito de interesses com o executado. Assim, não podem dar lance nos leilões: (I) “os tutores, os curadores, os testamenteiros, os administradores ou os liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade”; (II) “os mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados”; (III) “o juiz, o membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, o escrivão, o chefe de secretaria e os demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade”; (IV) “os servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta”; (V) “os leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados”; e (VI) “os advogados de qualquer das partes”.

Do mesmo modo, o arrematante e fiadores que se mostrarem remissos, não poderão participar do novo leilão a ser realizado. Tal situação está atrelada a quebra de confiança, mas além disso, tal impedimento é visto como uma forma de implementar punição para aquele que não cumpriu com a oferta realizada, em conformidade com Nery Júnior e Nery<sup>106</sup>.

Na hipótese do não comparecerem licitantes no primeiro leilão, deverá ser lavrado auto negativo e deverá ser aguardado a realização do segundo leilão, previamente consignado em edital, consoante Theodoro Júnior<sup>107</sup>. Ressalta-se que na eventualidade de realização de segundo leilão, o valor do bem não mais estará obrigado ao preço estipulado na avaliação homologada pelo juízo.

Sobre a questão do valor do bem, nota-se que, em um primeiro momento, a legislação não indica o que caracterizaria preço vil, deixando essa responsabilidade

---

<sup>105</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; DIDIER JR., Fredie; TALAMINI, Eduardo; DANTAS, Bruno. Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

<sup>106</sup> NERY Júnior, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. Código de Processo Civil Comentado. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

<sup>107</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

para o próprio magistrado, conforme Gonçalves<sup>108</sup>. Após, na possibilidade do juízo não estipular o valor mínimo de venda em segundo leilão, será considerado como preço vil aquele que for inferior 50% do valor de avaliação.

Na concepção de Wambier, Didier Jr., Talamini e Dantas<sup>109</sup>, a vedação de realização de arrematação por preço vil foi instituída de modo a impedir que o executado sofra maior prejuízo sem justificativa para tanto, sendo assim, o legislador estipulou como vil aquele constante em edital de leilão, ou em caso de omissão do edital, aquele valor inferior a 50% do valor de avaliação do bem.

Isto é, o bem será considerado arrematado por aquele que ofertar o maior lance, excetuando-se as hipóteses chamadas de preço vil, cujo pagamento será realizado de maneira imediata, salvo disposições ao contrário, no entendimento de Gonçalves.<sup>110</sup>

O bem será arrematado por quem mais oferecer, excetuada a hipótese de a oferta ser vil. O preço deve ser pago de imediato pelo arrematante, salvo pronunciamento judicial em sentido contrário, mediante depósito judicial ou meio eletrônico.

Se o arrematante for o próprio exequente, sendo ele o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas se o valor da arrematação exceder o do crédito, ele deverá depositar em três dias a diferença.

Ademais, destaca-se, na visão de Nery e Nery Júnior<sup>111</sup>, que não há razão para continuação do leilão, caso o crédito já tenha sido alcançado. Veja-se que não importa se ainda há bens penhorados disponíveis para realização do leilão, uma vez atingido o objetivo de apenas um dos bens, não há necessidade de onerar ainda mais a parte executada.

Em suma, verifica-se que não deve haver excesso na expropriação, uma vez já satisfeita a obrigação, ou seja, se um devedor possui dois bens penhorados e

---

<sup>108</sup> GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. Direito Processual Civil Esquematizado. São Paulo: Saraiva, 2017.

<sup>109</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; DIDIER JR., Fredie; TALAMINI, Eduardo; DANTAS, Bruno. Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

<sup>110</sup> GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. Direito Processual Civil Esquematizado. São Paulo: Saraiva, 2017.

<sup>111</sup> NERY Júnior, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. Código de Processo Civil Comentado. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

apenas um deles já possui valor suficiente para satisfazer o crédito perseguido, o magistrado pode determinar que apenas um deles seja levado a leilão.

Esclarecido o tema acerca da alienação por preço vil e excesso, importante destacar a questão referente as formas de pagamentos possíveis no leilão judicial.

De acordo com Theodoro Junior<sup>112</sup>, a arrematação, habitualmente, é realizada à vista em dinheiro, e em regra, deve ser realizado no ato da arrematação, por depósito judicial ou outro meio eletrônico. Salieta-se que, na hipótese de ser realizada arrematação a prazo, tal medida é atípica e requer apresentação de caução por parte do arrematante.

Ainda acerca do parcelamento, o Código de Processo Civil traz consigo, no art. 895, §1 o procedimento acerca da arrematação à prazo, consignando que será realizada através de proposta que deverá conter o valor a ser pago, que necessitará possuir ao menos vinte e cinco por cento do valor à vista, podendo o valor remanescente ser parcelado em trinta parcelas, desde que devidamente garantido através de caução idônea, no caso de bens móveis. Se imóvel, a caução dar-se-á através do próprio bem arrematado, instituindo a hipoteca judicial.

Nessa perspectiva, Wambier, Didier, Talamini e Dantas<sup>113</sup> dispõem:

Aquele que arrematar o bem deverá providenciar o respectivo pagamento do preço de imediato. Se o exequente for o único credor e arrematar os bens, estará ele dispensado de exibir o preço. Caso, no entanto, o valor dos bens ultrapasse o seu crédito, terá ele de depositar em 3 (três) dias a diferença, sob pena de a arrematação não produzir efeitos.

Em complemento, na possibilidade de pluralidade de bens disponíveis para arrematação, o CPC/2015 atribui preferência ao licitante que manifestar vontade de arrematar todos os bens. Contudo, para arrematação daqueles bens que não foram agraciados com nenhum lance, o arrematante global deverá oferecer lance no valor de avaliação. Já, para aqueles bens que receberam lance, o arrematante global deverá igualar ou cobrir o lance anteriormente efetuado, conforme entendimento de

---

<sup>112</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

<sup>113</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; DIDIER JR., Fredie; TALAMINI, Eduardo; DANTAS, Bruno. Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

Wambier, Didier, Talamini e Dantas<sup>114</sup>.

Após, ofertado o lance, a arrematação será aperfeiçoada quando da assinatura do respectivo auto de arrematação, que é lavrado pelo agente designado, ou seja, nesse caso, o leiloeiro público oficial, de acordo com Theodoro Junior<sup>115</sup>.

Desse modo, lavrado o auto de arrematação pelo leiloeiro público oficial, o documento deverá ser assinado pelo arrematante, pelo magistrado e pelo próprio leiloeiro, consoante Gonçalves<sup>116</sup>.

Na visão de Nery e Nery Junior<sup>117</sup>, o auto de arrematação é de extrema importância tendo em vista que delimita e individualiza qual o bem foi objeto da arrematação, fazendo constar, também, as exigências que se mostram indispensáveis para realização de registro junto ao cartório de registro de imóveis e/ou órgão competente.

Tendo em vista os esclarecimentos e os pontos apresentados acerca do leilão judicial e seu procedimento faz necessário demonstrar a evolução do referido instituto dentro do Código de Processo Civil, ou seja, do CPC/1973 ao CPC/2015.

Observe-se a tabela abaixo:

Quadro 1 - LEILÃO JUDICIAL – COMENTÁRIOS COMPARATIVOS CPC 1973 X CPC 2015

<b>CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973</b>	<b>CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015</b>
Artigo 687, parágrafo 5.º: não subsistia qualquer previsão legal acerca do prazo para que o executado mantivesse ciência do momento em que iria ocorrer o leilão judicial.	Artigo 889, inciso I: o executado deve ser cientificado pelo menos cinco dias antes da data do leilão.
Artigo 690: o pagamento era efetuado a vista ou no interregno de quinze dias, através de caução,	Artigo 892: o pagamento deve ser efetuado de maneira imediata, ao menos

<sup>114</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; DIDIER JR., Fredie; TALAMINI, Eduardo; DANTAS, Bruno. Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

<sup>115</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

<sup>116</sup> GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. Direito Processual Civil Esquemático. São Paulo: Saraiva, 2017.

<sup>117</sup> NERY Júnior, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. Código de Processo Civil Comentado. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

efetivando-se em uma matrícula de imóvel ou na documentação do veículo, por exemplo.	que haja pronunciamento judicial em contrário.
Artigo 694: uma vez assinado o auto de arrematação pelo magistrado, bem como pelo leiloeiro e pelo arrematante, tal se encontrava finalizada e irrevogável, podendo, no entanto, subsistir a perda do bem diante do aforamento da Ação Anulatória.	Artigo 903: mesmo que haja o aforamento da ação anulatória após o término da arrematação e, sendo julgada procedente, não há o que se falar na perda do bem, restando apenas o direito à reparação dos danos.
Artigo 694, inciso III: o prazo para que o arrematante desistisse da arrematação era de cinco dias.	Artigo 903, parágrafo 5.º, inciso I: o prazo para o arrematante desistir da arrematação foi ampliado para dez dias.
Artigo 685-C, parágrafo 2.º: não havia qualquer previsão acerca do mandado de imissão na posse, fazendo alusão apenas a carta de arrematação do bem imóvel como forma de viabilizar o registro no cartório de imóveis.	Artigo 880, parágrafo 2.º, inciso I: traz de maneira expressa a questão da imissão na posse do bem imóvel e, diante disso, uma vez expedida à carta de arrematação, de igual forma deverá ser expedido o competente mandado de imissão na posse.

FONTE: Buriham<sup>118</sup>

Quadro 2 - COMPARAÇÃO DO CPC DE 1973 X CPC 2015

<b>CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973</b>	<b>CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015</b>
Art. 687. O edital será afixado no local do costume e publicado, em resumo, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, pelo menos uma vez em	Art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência: [...] I - o executado, por meio de seu advogado

<sup>118</sup> BURIHAM, Rafael Iwaki. As principais inovações que o Novo CPC trouxe para a alienação em Hasta Pública. Disponível em: <<https://rafaadv2013.jusbrasil.com.br/artigos/333226893/as-principais-inovacoes-que-o-novo-cpc-trouxe-para-a-alienacao-em-hasta-publica>>. Acesso em: 25 nov. 2020.

<p>jornal de ampla circulação local. [...] § 5º O executado terá ciência do dia, hora e local da alienação judicial por intermédio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por meio de mandado, carta registrada, edital ou outro meio idôneo.</p>	<p>ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo</p>
<p>Art. 690. A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução.</p>	<p>Art. 892. Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico.</p>
<p>Art. 694. Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo serventuário da justiça ou leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado.</p>	<p>Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.</p>
<p>Art. 694. Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo serventuário da justiça ou leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado. [...] III - quando o arrematante provar, nos 5 (cinco) dias seguintes, a existência de</p>	<p>Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos</p>

<p>ônus real ou de gravame (art. 686, inciso V) não mencionado no edital;</p>	<p>prejuízos sofridos. [...] § 5º O arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito: [...] I - se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital;</p>
<p>Art. 685-C. Não realizada a adjudicação dos bens penhorados, o exequente poderá requerer sejam eles alienados por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor credenciado perante a autoridade judiciária. [...]§ 2º A alienação será formalizada por termo nos autos, assinado pelo juiz, pelo exequente, pelo adquirente e, se for presente, pelo executado, expedindo-se carta de alienação do imóvel para o devido registro imobiliário, ou, se bem móvel, mandado de entrega ao adquirente.</p>	<p>Art. 880. Não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário. [...]§ 2º A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se: [...] I - a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel.</p>

FONTE: Código de Processo Civil (1973<sup>119</sup> e 2015<sup>120</sup>)

#### 6.4 PÓS-LEILÃO

Tão logo realizada a assinatura do auto de arrematação pelo arrematante, leiloeiro e magistrado, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que exista embargos (procedentes), ficando, nessa oportunidade, assegurado

<sup>119</sup> BRASIL. Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L5869.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5869.htm)>. Acesso em: 23 set. 2020.

<sup>120</sup> BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm)>. Acesso em: 26 set. 2020.

a reparação dos prejuízos sofridos pela parte embargante, no entendimento de Theodoro Júnior<sup>121</sup>.

Ressalta-se, na visão de Wambier, Didier Jr., Talamini e Dantas<sup>122</sup>, que tais considerações visam proteger o interesse daquele que arrematou o bem submetido ao leilão de maneira legítima. Importante evidenciar que na hipótese das demandas serem julgados procedentes caberá a parte executada apenas a reparação financeira.

Todavia, há possibilidades para desconstituição da arrematação. Consoante Theodoro Junior<sup>123</sup>, os episódios abaixo elencados poderão viabilizar a referida desconstituição:

- a. Invalidação no caso de visualização de vícios no ato da arrematação, ou alienação por preço vil;
- b. Ineficácia, quando não houver a intimação do credor hipotecário, pignoratício e, também, o do anticrético;
- c. Resolução, no caso em que o preço não for pago pelo licitante ou ausente a prestação de caução.

Diante dos acontecimentos acima citados, verifica-se a impossibilidade da oposição de embargos à arrematação, alienação e adjudicação, uma vez que foram extintos quando ocorreu a promulgação do Código de Processo Civil de 2015, no entanto, ficou consignada a hipótese da realização da impugnação mediante simples petição nos autos de execução.

Ademais, há possibilidade de propositura de ação autônoma, que deverá ser realizada tão logo seja expedida a carta de arrematação, nos termos dos ensinamentos de Theodoro Junior<sup>124</sup>

---

<sup>121</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

<sup>122</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; DIDIER JR., Fredie; TALAMINI, Eduardo; DANTAS, Bruno. Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

<sup>123</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

<sup>124</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

O NCPC extinguiu os embargos de arrematação, alienação e adjudicação, previstos no art. 746 do CPC/1973, e, em seu lugar, previu a possibilidade: (i) de impugnação em dez dias nos próprios autos (art. 903, § 2º); e (ii) de ação autônoma de invalidação, após a expedição da carta de arrematação (art. 903, § 4º). Estes expedientes não estão, outrossim, restritos à arrematação, mas podem dizer respeito também à alienação por iniciativa particular e à adjudicação.

Nessa toada, Bueno<sup>125</sup> assevera a autorização do NCPC para arguição de nulidade seja realizada no próprio processo, no prazo de 10 dias, contados do aperfeiçoamento da arrematação.

Em complemento, Bueno<sup>126</sup> expõe que após o prazo de 10 dias, sem impugnação a realização da arrematação, será expedido a respectiva carta de arrematação, mandado de entrega ou mandado de imissão na posse. Sendo que, após referida expedição, o executado poderá arguir as nulidades já elencadas no presente capítulo apenas por ação autônoma, em que o arrematante, obrigatoriamente, terá de constar como litisconsorte passivo.

Isto é, em outras palavras, na visão de Gonçalves<sup>127</sup>, é a partir do aperfeiçoamento da arrematação, a qual é verificada a partir da assinatura do auto de arrematação pelo magistrado, arrematante e leiloeiro, que inicia o prazo para arguição de nulidades, ou até mesmo, a ineficácia e resolução da arrematação ocorrida.

Acerca do tema desfazimento da arrematação, Nery Junior e Nery acrescentam:

O que antes constava genericamente como meio de “desfazimento” da arrematação no CPC/1973 694 foi melhor explicitado no CPC 903. A arrematação realizada com preço vil é, de fato, passível de invalidação, pois realizada com vício resultante de dolo (qual seja, a oferta de preço muito baixo com o nítido intuito de obter vantagem em prejuízo da execução). A inobservância da intimação das pessoas mencionadas no CPC 804 acerca da alienação judicial dá causa à ineficácia do ato, pois não foi observada formalidade necessária (CC 166 IV). Por fim, não pago o preço e não prestada a caução, a arrematação não prospera e é dada por resolvida.

---

<sup>125</sup> BUENO, Cassio Scarpinella. *Novo Código de Processo Civil Anotado*. São Paulo: Saraiva, 2015.

<sup>126</sup> BUENO, Cassio Scarpinella. *Novo Código de Processo Civil Anotado*. São Paulo: Saraiva, 2015.

<sup>127</sup> GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. *Direito Processual Civil Esquematizado*. São Paulo: Saraiva, 2017.

Ora, nota-se que com a promulgação do Código de Processo Civil de 2015 restou extinta a possibilidade de embargos à arrematação, que nos termos do Código de Processo Civil de 1973 poderiam ser opostos antes mesmo da assinatura do auto de arrematação, contudo, atualmente, nos termos do art. 903 do CPC, poderá a parte interessada manifestar-se acerca da nulidade da arrematação por simples manifestação nos autos, dentro de dez dias após arrematação, conforme explicado por Nery Junior e Nery<sup>128</sup>.

Além da opção ao interessado/executado sobre a impugnação a arrematação, o CPC/2015 abriu possibilidade para a desistência da arrematação por parte do arrematante, desde que restada comprovada algumas das situações abaixo elencadas por Theodoro Junior<sup>129</sup>:

a. Restar devidamente comprovado, dentro de dez dias, a existência de ônus real, ou gravame sobre o bem arrematado, desde que ausente qualquer menção no edital de leilão;

b. Previamente a expedição da carta de arrematação restar devidamente demonstrado:

- i. Arrematação por preço vil
- ii. Ausência das intimações previstas no artigo 804 do Código de Processo Civil
- iii. Ausência do pagamento da arrematação ou ausência de prestação de caução idônea.

c. Aforamento de ação autônoma com intuito de invalidação da arrematação ocorrida.

Conforme doutrina de Wambier, Didier Jr., Talamini e Dantas<sup>130</sup>:

---

<sup>128</sup> NERY Júnior, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. Código de Processo Civil Comentado. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

<sup>129</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

<sup>130</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; DIDIER JR., Fredie; TALAMINI, Eduardo; DANTAS, Bruno. Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

O arrematante poderá desistir da arrematação nos seguintes casos: (I) “se provar, nos dez dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital”; (II) “se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1.º”; “uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4.º deste artigo, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação”. Em todas essas hipóteses a quantia depositada pelo arrematante lhe será imediatamente devolvida. O art. 903, § 6.º, do CPC/2015, estabelece severa sanção (multa não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos) àquele que suscitar de maneira infundada a existência de vício para estimular a desistência do arrematante.

Após passados os prazos para impugnação e realmente a arrematação restar perfeita, acabada e irreatável, chega-se a fase final da execução que, consoante Theodoro Junior<sup>131</sup>, compreende o pagamento ao órgão judicial realizada ao exequente através dos recursos arrecadados pela expropriação dos penhorados do executado.

Nessa perspectiva, tem-se que a execução, principalmente quando versar sobre pagamento de quantia certa, estará findada com a realização do pagamento do montante devido pelo órgão jurisdicional ao credor dos respectivos valores.

De acordo com Alvim<sup>132</sup>:

A satisfação do crédito pela entrega do dinheiro é a forma normal pela qual se cumpre a obrigação de pagar quantia certa, decorrente de obrigação certa, líquida e exigível, sendo esta, inclusive, a forma padrão em que se convertem todas as demais obrigações (fazer, não fazer ou entregar coisa) quando não possam ser cumpridas pela forma específica ou equivalente. A entrega do dinheiro, como satisfação do crédito, só será possível se o executado houver prestado caução em dinheiro, ou se tiver havido penhora de dinheiro ou de outro bem que venha a ser convertido em pecúnia.

Nesse passo, agregam os ensinadores Wambier, Didier Jr., Talamini e Dantas<sup>133</sup>, que a satisfação do crédito poderá se dar, ainda, através do próprio pagamento da dívida, ou por meio da adjudicação de bens.

---

<sup>131</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

<sup>132</sup> ALVIM, J. E. Carreira. Comentários ao novo Código de Processo Civil. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2017.

<sup>133</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; DIDIER JR., Fredie; TALAMINI, Eduardo; DANTAS, Bruno. Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

## 6.5 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL

Em relação aos entendimentos jurisprudenciais, cabe demonstrar no presente trabalho acadêmico algumas situações práticas, como exemplo o Agravo de Instrumento 20314373520178260000, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Na presente situação, os devedores solicitaram a invalidação do leilão, sob ponto de vista de que houve o descumprimento do preceituado no artigo 887, § 1º, do Código de Processo Civil.

Essencialmente, o referido dispositivo legal regulamenta o prazo para a publicação do edital de leilão, que deverá ocorrer no interregno de cinco dias antes da data marcada para o respectivo leilão para os processos cíveis.

De acordo com o julgador, não houve qualquer violação a a regra disposta no referido artigo, uma vez que o edital de leilão restou devidamente disponibilizado através de meio eletrônico, em consonância com o parágrafo 2.º, do mesmo dispositivo legal:

ARREMATACÃO – Segundo leilão – Pretendida invalidação por parte dos devedores, a pretexto de que descumprida pelo leiloeiro a regra do parágrafo 1º, do artigo 887, do NCPC – Não ocorrência, em conta a disponibilização do edital de leilão no sítio eletrônico do leiloeiro na Internet, observada a regra do parágrafo 2º, do referido dispositivo legal – Ausência de determinação judicial expressa sobre outra forma de dar publicidade ao leilão – Publicação do edital na imprensa um dia antes do primeiro leilão que não inquina de vício a arrematação, sobretudo porque ausente prejuízo – Irrelevância da intimação de terceiros sem interesse no processo – Devedores representados por advogados ao tempo da designação dos leilões e arrematação – Litigância de má-fé não caracterizada – Fixação de honorários advocatícios recursais descabida – Agravo de instrumento não provido.

(TJ-SP - AI: 20314373520178260000 SP 2031437-35.2017.8.26.0000, Relator: Sá Duarte, Data de Julgamento: 24/04/2017, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/04/2017)

Em complementação ao tema, é necessário trazer ao presente a decisão prolatada em sede de Agravo de Instrumento sob nº 0018082-84.2017.8.19.0000, emanado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, em que os agravantes argumentam que a avaliação do bem objeto de penhora, bem como a realização do leilão judicial deu-se, supostamente, com ausência de intimação dos mesmos.

Entretanto, em atenção ao conteúdo disposto no artigo 841, parágrafo 1.º, do

Código de Processo Civil, a intimação dos executados será efetivada logo que reste formalizada a penhora, a qual é o caso que se verifica no presente exemplo, diante disso, a pretensão não prosperou no caso concreto:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO QUE INDEFERIU A GRATUIDADE DE JUSTIÇA E DETERMINOU O PAGAMENTO DAS CUSTAS EM OITO PARCELAS SUCESSIVAS. MANUTENÇÃO DO DECISUM. A afirmação de hipossuficiência goza de presunção relativa. Documentos trazidos aos autos que não demonstram a condição de miserabilidade das partes. Possibilidade excepcional de o juiz autorizar o parcelamento das custas judiciais ou deferir seu pagamento ao final do processo (Enunciado nº 27, do Fundo Especial do Tribunal de Justiça). Situação momentânea de dificuldade econômica que torna admissível o parcelamento das despesas do processo, sob pena de se inviabilizar o direito fundamental de acesso à Justiça. Decisão fundamentada do juiz a quo, que permitiu a forma parcelada para não comprometer a subsistência dos agravantes. Desprovimento do recurso.

(TJ-RJ - AI: 00692988420178190000 RIO DE JANEIRO MADUREIRA REGIONAL 5 VARA CÍVEL, Relator: NILZA BITAR, Data de Julgamento: 14/03/2018, VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR, Data de Publicação: 15/03/2018)

Ao final, importante trazer ao presente trabalho acadêmico a decisão preferida na Apelação Cível nº 70067218644, do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, na qual requereu-se a busca e apreensão do veículo, entretanto, de maneira infrutífera, uma vez que o mesmo anteriormente havia sido objeto de alienação em leilão judicial.

Sendo assim, considerando que o bem havia sido objeto de alienação anteriormente ao pedido de busca e apreensão, subsistiu a parte apenas o direito a perdas e danos.

APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DIREITO CIVIL/OBRIGAÇÕES. ADOÇÃO DOS PARADIGMAS DA LEI 13.105/2015 - NCPC. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. PROCESSUAL CIVIL. AJUIZAMENTO DE AÇÃO ANTERIOR. DESISTÊNCIA HOMOLOGADA. BAIXA DEFINITIVA. PEREMPÇÃO INOCORRENTE. EXEGESE DO INCISO V DO ART. 337 DO NCPC. SENTENÇA MODIFICADA NESTE GRAU RECURSAL. APELO PROVIDO. (Apelação Cível Nº 70068932342, Décima Terceira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Angela Terezinha de Oliveira Brito, Julgado em 22/09/2016).

(TJ-RS - AC: 70068932342 RS, Relator: Angela Terezinha de Oliveira Brito, Data de Julgamento: 22/09/2016, Décima Terceira Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 26/09/2016).

## 7 CONCLUSÃO

É notória a evolução do instituto dos leilões com o passar do tempo em seu aspecto teórico, tendo em vista que antigamente os leilões eram realizados em praças públicas com a finalidade de oferecer mulheres e mercadorias, e na atualidade, após a implementação da internet, o instituto passou a possibilitar ao arrematante a efetivação de lances online, podendo, assim, concorrer nas mesmas condições com o arrematante presencial.

Conforme amplamente abordado no presente estudo, tem-se que o leilão judicial se dá, após a negativa do exequente na adjudicação, ou na alienação por iniciativa particular.

O Código de Processo Civil prevê a possibilidade de realização do leilão judicial de maneira eletrônica ou presencial. Portanto, conclui-se que na esfera judicial, partindo do proposto no Código de Processo Civil, nota-se que diversas mudanças vieram para tornar o processo mais célere, otimizado e com menos custos financeiros. Para tanto, via de regra o leilão deverá ser realizado, preferencialmente, na modalidade eletrônica, contudo ainda subsiste a possibilidade de ser apenas presencial ou simultâneo.

Além de diversas inovações trazidas pelo Código de Processo Civil, uma das alterações apresentadas concentra-se no fato de que o diploma anterior não mencionava à necessidade de ciência do executado do momento em que iria ocorrer o leilão judicial, à medida que hoje em dia mostra-se imprescindível a sua cientificação pelo menos cinco dias antes, sob pena de nulidade do ato.

Além da mudança supracitada, tem-se que, ao contrário do trazido no código anterior, o pagamento deverá ser realizado no ato, podendo ser adiado somente na hipótese de concordância do magistrado.

Ainda, houve alterações no que diz respeito ao prazo estipulado para solicitação da desistência da arrematação, passando a ser 10 dias, desde que presente no rol do 903, §5 do Código de Processo Civil de 2015.

Ademais, anteriormente, no Código de 1973, o interessado poderia propor ação anulatória visando a retomada da propriedade arrematada em leilão, contudo, atualmente, em nome da segurança jurídica, em que pese à manutenção da possibilidade de se manejar a aludida medida, esta subsistirá a parte a reparação a título de perdas e danos, não havendo a possibilidade de reaver a propriedade do

bem.

Ressalta-se que o mandado de imissão na posse, no atual código, é meio hábil para transferência do bem, enquanto o código antigo informava que apenas a carta de arrematação como documento hábil para transferência no cartório de registro de imóveis.

Ao final, necessário se faz destacar que no Código extinção dos embargos à arrematação, alienação ou adjudicação, abrindo-se possibilidade de haver desconstituição da arrematação através de simples impugnação/petição nos autos ou proposição de ação autônoma de invalidação do ato, após a expedição da carta de arrematação.

Por fim, é possível concluir que o leilão é um meio eficaz de satisfação do crédito perseguido, uma vez que cumpre fielmente com o princípio de que a execução realiza-se no interesse dos credores, bem como, cumpre com o princípio da menor onerosidade do executado, tendo em vista que possibilita que os bens ofertados atinjam valores superiores àqueles inicialmente avaliados, propiciando que o crédito seja satisfeito e fazendo com que o devedor quite eventuais demandas e/ou levante valor remanescente.

Ou seja, a partir da promulgação do Código de Processo Civil, a execução é regida pelos princípios da celeridade e economia processual, além de outros que tornaram o leilão judicial bem como o extrajudicial, eficaz, célere e otimizado.

## REFERÊNCIAS

ABELHA, Marcelo. **Manual de Execução Civil: 5ª Edição**. Espiro Santo: Editora Forense, 2015.

ALVIM, J. E. Carreira. **Comentários ao novo Código de Processo Civil**. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2017.

ASSIS, Araken de. Assis de. **Manual da Execução**. 18. Ed. Thomson Reuters Brasil. Revista dos tribunais.2016

AVILA JÚNIOR, Celso Jaloto. **Leilões: História, suas Dinâmicas, e Psicologias**. Disponível em: <<http://www.assessoriaagropecuaria.com.br/noticia/2016/11/17/leiloes-historia-suas-dinamicas-e-psicologias-cap-1-a-origem-dos-leiloes>>. Acesso em: 26 ago. 2020.

BASTOS JUNIOR, Onildo de Araújo. **O Leilão Judicial de Imóveis**. 2. Ed. Lumes Juris. 2019.

BERTOLDI, Marcelo; RIBEIRO, Márcia Carla Pereira. **Curso Avançado de Direito Comercial**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

BRASIL. **Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1932**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1930-1949/D21981.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D21981.htm)>. Acesso em: 27 ago. 2020.

BRASIL. **Lei 556 de 25 de junho de 1850**. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/LIM/LIM556.htm#:~:text=Art.,forem%20expressamente%20proibida%20neste%20C%C3%B3digo](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LIM/LIM556.htm#:~:text=Art.,forem%20expressamente%20proibida%20neste%20C%C3%B3digo). Acesso em 23 set. 2020.

BRASIL. **Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L5869.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5869.htm)>. Acesso em: 23 set. 2020.

BRASIL. **Lei 8.934 de 18 de novembro de 1994**.

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8934.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8934.htm). Acesso em 26 set. 2020.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm)>. Acesso em: 26 set. 2020.

BRASIL. Ministério da Economia. **Instrução Normativa 72 de 19 de dezembro de 2019**.

[http://www.mdic.gov.br/images/REPOSITARIO/SEMPE/DREI/INs\\_EM\\_VIGOR/IN\\_DREI\\_72\\_2019.pdf](http://www.mdic.gov.br/images/REPOSITARIO/SEMPE/DREI/INs_EM_VIGOR/IN_DREI_72_2019.pdf) Acesso em 26 set. 2020.

BRASIL. **Projeto de Lei da Câmara 175 de 2017**. <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/131999>. Acesso em 26 set. 2020.

BRASIL. **Projeto de Lei da Câmara 175 de 2017**. <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7349740&ts=1593911934980&disposition=inline> Acesso em 26 set. 2020.

BUENO, Cassio Scarpinella. **Novo Código de Processo Civil Anotado**. São Paulo: Saraiva, 2015.

CASTRO, João Marcos Adede y. **Novo Código de Processo Civil Comentado para Concursos**. Curitiba: Juruá, 2017.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Resolução 236 de 13 de julho de 2016**. [https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/atos-normativos?documento=2313#:~:text=Regulamenta%2C%20no%20%C3%A2mbito%20do%20Poder,\(Lei%2013.105%2F2015\).&text=DJe%2FCNJ%2C%20n%C2%BA%20121%2C,%2F07%2F2016%2C%20p](https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/atos-normativos?documento=2313#:~:text=Regulamenta%2C%20no%20%C3%A2mbito%20do%20Poder,(Lei%2013.105%2F2015).&text=DJe%2FCNJ%2C%20n%C2%BA%20121%2C,%2F07%2F2016%2C%20p). Acesso em 03/10/2020

DIDIER JR., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paulo Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. **Curso de Direito Processual Civil: Execução**. 7. ed. Salvador: JusPODIVM, 2017.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria das Obrigações Contratuais e extracontratuais**, vol. 03. 24. Ed. Saraiva. 2008.

FERNANDES, Caroline. **Caminhos do objeto, a afirmação do leilão e os primeiros capítulos de uma história do comércio no Brasil oitocentista**. Goiás: Revista Mosaico, v. 10, p. 67-80, 2017.

GERSON, Brasil. **História das Ruas do Rio**. Rio de Janeiro: Editora Brasileira, 1965.

GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. **Direito Processual Civil Esquematizado**. São Paulo: Saraiva, 2017.

JUNTA COMERCIAL DO PARANÁ. **Legislação de Leiloeiros**. Disponível em: <<http://www.juntacomercial.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=377>>. Acesso em: 25 set. 2020.

JUNTA COMERCIAL DO PARANÁ. **Lei 19140 de 27 de setembro de 2017**. [http://www.juntacomercial.pr.gov.br/arquivos/File/2017/LEILOEIROS\\_OFICIAIS/lei\\_19140\\_2017\\_.pdf](http://www.juntacomercial.pr.gov.br/arquivos/File/2017/LEILOEIROS_OFICIAIS/lei_19140_2017_.pdf). Acesso em 03/10/2020.

JUS ARREIMATE. **O Portal dos Leilões. História do Leilão**. 10 de Maio de 2010, Disponível em [http://jusarremate.blogspot.com/2010\\_05\\_01\\_archive.html](http://jusarremate.blogspot.com/2010_05_01_archive.html). Acesso em 22 set. 2020,

KOHN, Stephanie. **eBay: como surgiu o primeiro site de leilões da internet**. Disponível em: <<https://olhardigital.com.br/noticia/ebay-como-surgiu-o-primeiro-site-de-leiloes-da-internet/23547>>. Acesso em: 28 set. 2020.

KRONBERG, Hércio. **Leilões judiciais a extrajudiciais: legislação, doutrina e jurisprudência**. São Paulo: Hemus, 2004.

KRONBERG, Hércio. **Leilões judiciais e extrajudiciais: legislação, doutrina e jurisprudência**. São Paulo: Hemus, 2018

MENEZES, Flávio. **Uma introdução à teoria dos leilões**. R. de Econometria Rio de Janeiro v.11, nº 2, p. 235-255 novembro 1994/março 1995.

OLIVEIRA, Júlio Moraes; CARVAHO, Tomás Lima de. **Leiloeiros auxiliares do comércio**. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/19804/leiloeiros-auxiliares-do-comercio>>. Acesso em: 25 set. 2020.

TENAN, Ilka Paulete Svissero. **Eventos**. Bel Horizonte: Aleph, 2002.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal**. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

ROMANO, Rogério Tadeu. **Leiloeiro**. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/55522/leiloeiro>>. Acesso em: 26/09/2020

WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; DIDIER JR., Fredie; TALAMINI, Eduardo; DANTAS, Bruno. **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.