

Coleção Atlas de Processo Civil  
Coordenação: Carlos Alberto Carmona

---

# Execução Extrajudicial Imobiliária

---

Aspectos Práticos

**Umberto Bara Bresolin**

© 2013 by Editora Atlas S.A.



Capa: Leandro Guerra  
Composição e Projeto Gráfico: Luciano Assis

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)**  
**(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)**

Bresolin, Umberto Bara  
Execução extrajudicial imobiliária: aspectos práticos /  
Umberto Bara Bresolin. -- São Paulo : Atlas, 2013.  
(Coleção Atlas de Processo Civil / coordenação Carlos Alberto Carmona)

Bibliografia.  
ISBN 978-85-224-8141-5  
ISBN 978-85-224-8142-2 (PDF)

1. Alienação fiduciária 2. Crédito imobiliário 3. Execução de  
título extrajudicial 4. Hipoteca 5. Processo de Execução  
I. Carmona, Carlos Alberto. II. Título. III. Série

13-07493  
CDU-347.952

**Índice para catálogo sistemático:**

1. Processo de execução : Direito Civil 347.952

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS – É proibida a reprodução total  
ou parcial, de qualquer forma ou por qualquer meio. A violação dos  
direitos de autor (Lei nº 9.610/98) é crime estabelecido pelo artigo 184  
do Código Penal.

Depósito legal na Biblioteca Nacional conforme Lei nº 10.994,  
de 14 de dezembro de 2004.

Impresso no Brasil/Printed in Brazil

BIB= 988003



Editora Atlas S.A.  
Rua Conselheiro Nébias, 1384  
Campos Elísios  
01203 904 São Paulo SP  
011 3357 9144  
atlas.com.br



# Sumário

## Prefácio ix

### 1 Introdução 1

- 1.1 Considerações iniciais 1
- 1.2 Importância do estudo da execução extrajudicial 3

### 2 Execução por quantia, crise e questionamentos. Colocação do problema 11

- 2.1 Execução: conceito e escopo 11
- 2.2 Modelo executivo brasileiro do Código de Processo Civil 14
- 2.3 Execução equilibrada: máxima satisfatividade e mínimo sacrifício 17
- 2.4 Crise: falta de efetividade da execução 18
- 2.5 Questionamentos acerca do *monopólio judicial da execução* e da *variabilidade dos instrumentos em função das particularidades do direito material* 22
- 2.6 A hipótese da execução extrajudicial para satisfação de crédito pecuniário com garantia imobiliária como instrumento legítimo 23

### 3 Estado, Jurisdição e Execução. Contextualização do problema 27

- 3.1 Estado e jurisdição 27
  - 3.1.1 Meios alternativos de solução de controvérsias (ADRs) 29
- 3.2 Estado e execução 32
  - 3.2.1 Execução, *imperium* e emprego de força física 33
- 3.3 Execução e jurisdição 35
  - 3.3.1 Natureza jurídica da execução civil 35
- 3.4 Execução e Poder Judiciário 38

- 4 **Sistemas diversos de execução, em função de seu agente** 41
  - 4.1 *Agente de execução*: conceito 41
  - 4.2 Classificação dos sistemas de execução em função de seu agente 42
    - 4.2.1 Sistemas de execução, de acordo com a posição do agente na estrutura de poderes do Estado: sistemas público, privado (quase privado) e misto 43
    - 4.2.2 Sistemas de execução, de acordo com a relação entre o agente de execução e o juiz: agente subordinado e não subordinado 48
  
- 5 **Minimização da participação do juiz nos atos de execução** 53
  - 5.1 Execução desjudicializada 53
    - 5.1.1 Desjudicialização da execução no direito português 55
    - 5.1.2 Notas sobre a desjudicialização da execução em outros ordenamentos europeus 59
    - 5.1.3 Manifestações de desjudicialização da execução no direito brasileiro 61
  - 5.2 Execução extrajudicial 66
    - 5.2.1 Execução extrajudicial hipotecária no direito norte-americano 67
    - 5.2.2 Notas sobre a execução extrajudicial de crédito dotado de garantia imobiliária em outros ordenamentos estrangeiros 73
    - 5.2.3 Notas sobre manifestações de execução extrajudicial e mecanismos assemelhados no direito brasileiro 76
  - 5.3 Tendência de afastar o juiz da realização dos atos executivos 79
    - 5.3.1 Atribuição de competência executiva aos Tribunais Arbitrais? 81
  
- 6 **Garantias e instrumentos para satisfação do crédito imobiliário inadimplido** 83
  - 6.1 Considerações sobre crédito imobiliário, segurança e reflexos econômicos 83
  - 6.2 Apontamentos sobre os sistemas de financiamento imobiliário 86
  - 6.3 Sistema Financeiro da Habitação (SFH) 87
  - 6.4 Garantia hipotecária 88
  - 6.5 Execução extrajudicial hipotecária (arts. 29 e ss. do Decreto-lei 70/66) 90
    - 6.5.1 Agente de execução 91
    - 6.5.2 Procedimento da execução extrajudicial hipotecária 92
    - 6.5.3 Os problemas do *valor mínimo* para a alienação do bem hipotecado e do *deficiency judgment* 97
  - 6.6 Execução judicial hipotecária (Lei 5.741/71) 100
    - 6.6.1 Procedimento da execução judicial hipotecária 101
  - 6.7 Enfraquecimento da hipoteca 103
  - 6.8 Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) 104
  - 6.9 Alienação fiduciária em garantia de imóvel 106

- 6.10 Execução extrajudicial do imóvel objeto de alienação fiduciária (arts. 26 e ss. da Lei 9.514/97) 109
  - 6.10.1 Agente de execução 110
  - 6.10.2 Procedimento de execução extrajudicial na alienação fiduciária em garantia de imóvel 111
- 6.11 Execução judicial para satisfação do crédito garantido por alienação fiduciária de imóvel 117
  
- 7 Modelo brasileiro de execução extrajudicial para satisfação de crédito com garantia imobiliária 119**
  - 7.1 Identificação e utilidade do modelo 119
  - 7.2 Pressupostos da execução extrajudicial 120
    - 7.2.1 Possibilidade jurídica 121
    - 7.2.2 Interesse de agir 121
    - 7.2.3 Legitimidade *ad causam* ativa e passiva 123
    - 7.2.4 Propositura de demanda perante o órgão competente (pressuposto de existência) 126
    - 7.2.5 Capacidade do demandante, personalidade do demandado e ausência de fatores externos impeditivos (pressupostos de desenvolvimento válido e regular) 127
  - 7.3 Procedimento da execução extrajudicial 128
    - 7.3.1 Fase postulatória: demanda do credor e comunicação do devedor 129
    - 7.3.2 Fase instrutória: os leilões públicos 131
    - 7.3.3 Fase satisfativa: pagamento ao credor, transferência de domínio e entrega de eventual saldo ao devedor 132
  - 7.4 Natureza executiva do instrumento 133
    - 7.4.1 Hipótese de tutela diferenciada? 135
  
- 8 Constitucionalidade da execução extrajudicial 139**
  - 8.1 Questionamentos sobre a constitucionalidade da execução extrajudicial 139
  - 8.2 Inocorrência de autotutela 142
    - 8.2.1 Legitimidade da prática de atos executivos pelo agente de execução extrajudicial 146
  - 8.3 Observância do devido processo legal 147
    - 8.3.1 Razoabilidade da execução extrajudicial 148
    - 8.3.2 Escopo dos atos executivos. Contraditório realizado em processo diverso e, no mínimo, *a posteriori* 152
    - 8.3.3 Preservação do acesso à Justiça. Inversão do ônus de demandar em juízo 154
  - 8.4 Preservação do “monopólio da última palavra” e do “monopólio da força”. Hipóteses de intervenção obrigatória do juiz 156

- 8.4.1 Monopólio da última palavra 156
- 8.4.2 Monopólio da força (*imperium*) 157

## 9 Equilíbrio da execução extrajudicial 159

- 9.1 Aspectos endógenos 159
  - 9.1.1 Efetiva comunicação ao devedor 159
  - 9.1.2 Direito potestativo do devedor de purgar a mora em razoável lapso temporal 161
  - 9.1.3 Publicidade e segurança nas hastas públicas 163
  - 9.1.4 Valor mínimo para arrematação e extinção da dívida 166
- 9.2 Aspectos exógenos: a interação com o Poder Judiciário 170
  - 9.2.1 Defesa do devedor até a expropriação 172
  - 9.2.2 Defesa do devedor depois da expropriação 178
  - 9.2.3 Inaplicabilidade do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor 182
  - 9.2.4 Atos de desalojamento do ocupante 184

## 10 Conclusões 187

## Bibliografia 191