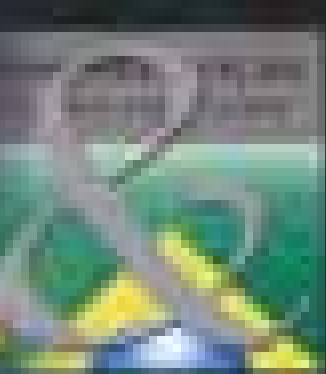


JUSTIÇA CIDADANIA



Ministro Nelson Jobim
assumiu a presidência do STJ

**POR UM JUDICIÁRIO
MAIS MODERNO**

LEILOEIRO PÚBLICO

DESFAZIMENTO DA ARREMATACÃO
E A VÁLIDA ATUAÇÃO DO LEILOEIRO
PÚBLICO, INCLUSIVE, EM HASTA
PÚBLICA DE BEM IMÓVEL

Des. Severiano Aragão

I) ATUAÇÃO DO LEILOEIRO PÚBLICO

O jurista Leonardo Greco, em obra definitiva, inclusive pelo seu lastro de direito comparado, recomenda que o intérprete fuja das armadilhas da interpretação literal. "A conclusão que se pode tirar do confronto entre os arts. 697 e 704 do Código" é de que "praça e leilão podem ser tanto de móveis, como de imóveis (...) devendo ter o juiz o poder discricionário de designar local ..." (O Processo de Execução, vol. 2, Renovar, edição 2001, pp. 378/379).

O Decreto 21.981/32, em seus arts. 19 e 24 regulam a competência dos leiloeiros públicos "entre os quais, as execuções de sentença (...), o art. 24 fala na comissão do leiloeiro, normalmente de 5%.

Ao determinar o art. 704 que os bens penhorados sejam alienados em leilão público e que o leiloeiro será excluído pelo credor, a

meu ver, derogou as exclusões do Decreto de 1932".

É uma pena que a doutrina e a jurisprudência sejam ainda reticentes a respeito.

II) ALTERNATIVA DA ALIENAÇÃO EXECUTÓRIA POR CORRETOR

O admirável professor (op. cit. pp. 395 segs.) assinala:

"O art. 700, com a redação da Lei 6851/80, tenta sem êxito, estimular o juiz e as partes a buscarem a alienação particular de imóvel penhorado, através da intermediação de um corretor (...)". Se surgir algum interessado, com proposta de aquisição do bem penhorado, e ambas as partes concordarem com a venda particular, suspender-se-á a arrematação".

"O Direito brasileiro deveria estimular a venda particular, como fazem a Itália, Portugal e França (...), mas não em con-

corrência com o leilão público" (op.loc.cits).

III) NIHIL NOVE SUB SOLE

Como dizia Salomão, jurisprudência e doutrina, no Rio de Janeiro, onde "leiloeiro judiciário" é um ente em extinção, continuam preconizando a liceidade e regularidade incontestes da atuação dos leiloeiros públicos, nas arrematações, sejam de bens móveis, sejam de imóveis.

A comissão consta do edital e tudo continua válido, como dantes. A presidência do ato pelo magistrado o jurisdicionaliza e sacramenta, cobrindo-o de segurança e eficácia jurídicas.

Tem-se, aí, como exsurge da lição do professor nominado, um negócio jurídico processual. Um ato jurisdicional complexo e típico.

A alienação particular, com ou



sem a intermediação de corretor, é perfeitamente possível como qualquer transação, remição da execução ou convenção das partes, ensejando a suspensão executiva.

Censura-se, com razão, o fato da lei de ritos aduzir que o juiz escolhe o corretor para a venda particular, quando, melhor seria que as partes o fizessem, de comum acordo, e, só em caso de divergência, entraria o magistrado.

IV) JURISPRUDÊNCIA SOBRE O TEMA (ATUALIZAÇÃO)

1º) "Bem impenhorável. Embargos à Arrematação. Mesmo que não tenha sido suscitada antes, o executado poderá alegar a impenhorabilidade do bem construído em embargos à arrematação. Embora essa possibilidade seja uma ampliação do art. 746 do CPC, o embargante responderá

por todas as despesas e custas, editais e comissão do leiloeiro, inclusive as despendidas naquela fase processual, pois deixou de suscitar a impenhorabilidade antes. Precedente citado" : (Resp. 262.654-RS, DJ 20/11/2000, Resp. 467.246-RS, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, julgado em 08/04/2003. Inf. nº 169/2003).

2º) "Condomínio. Despesas. Arrematação. Arrematante, débito condominial anterior a hasta, Exoneração. Exoneração do condômino arrematante de débito anterior a expropriação judicial. Com a nova redação do § único do art. 4º, da Lei 4591/64, e pessoal, contemporânea a constituição do débito, a responsabilidade do condômino. Ficou esvaziada a clave *propter rem* para tais obrigações. Houve inobservância, pelo Juiz da arrematação, do aludido dispositivo, complementado e reforçado

pelo art. 2º, § 2º da lei 7433/85. Sem embargo, a jurisprudência desta Corte é predominantemente favorável a isentar o arrematante dos débitos condominiais anteriores a hasta, sobretudo, quando o leiloeiro recebeu e cumpriu ordens do juiz, para a oferta, livre de tais pendências. Recurso provido parcialmente, para excluir da cobrança despesas condominiais anteriores à arrematação" (Ap. Cível 3234/97, j. 46785, 7ª Câmara. Unânime. Rel. Juiz Severiano Ignácio de Aragão, j. 28/05/97 - DJ, 09/12/97, p. 92).

3º) "Teoria da desconsideração da pessoa jurídica. Responsabilidade subsidiária do sócio da empresa. A teoria da desconsideração da pessoa jurídica, pela qual o patrimônio pessoal do sócio pode ser construído para solver a obrigação da empresa, é aplicável em determinadas circunstâncias,

Alegação de ofensa ao princípio constitucional da igualdade em benefício do credor. Ilegalidade configurada

como *verbi gratia*, o excesso de mandato do sócio na administração do negócio ou encerramento das atividades de forma irregular, quando inexistentes bens da devedora principal. Assim, se justifica a penhora de bens pessoais do sócio quando inexistente qualquer um de propriedade da empresa executada. Recurso a que se dá provimento, para determinar a constrição judicial de bem de propriedade do sócio proprietário da executada" (TRT – 24ª Região, Ag. de Petição nº 0314/2001 – Dourados-MS, ac. Nº 3078/2001, Rel. Juiz Ademar de Souza Freitas, j: 24/10/2001, v.u. Inf. 2270/2002 – AASP, p. 2295).

4º) "Execução, pluralidade de credores, preferência. Na arrematação de imóvel gravado com hipoteca, o credor hipotecário tem preferência sobre o crédito de natureza pessoal, inclusive sobre o do exequente, no caso. E, para que possa exercê-la, deve o arrematante, mesmo sendo credor e exequente, depositar o valor do lance. Ele só estaria desobrigado a exibir o valor do lance se houvesse exclusividade de seu interesse na execução, o que não ocorre na espécie, em razão da existência e primazia do crédito hipotecário". Precedentes citados: (Resp. 162.464-SP, DJ 11/06/2001; Resp. 3.383-CE, DJ

29/10/1990 e Resp. 337.229-SP, DJ 20/05/2002. – Resp. 313.771-MG, Rel. Min. César Asfor Rocha, julgado em 01/04/2003. Inf. Nº 168/2003 – STJ).

5º) "Leilão público. Suspensão do leilão. Despesas. Correção Monetária. Comissão do leiloeiro. Custas. Honorários do advogado. Leilão judicial que não se realizou a pedido dos interessados, não obstante ultimadas as medidas e despesas necessárias a sua realização. Correção monetária das despesas a partir do desembolso. Comissão do leiloeiro é devida em módico percentual, com correção monetária, a partir do ajuizamento da ação. Custas e honorária em proporção. Vencida, em parte, a Des. Áurea Pimentel Pereira". (Ap. Cível 1039/91, Reg. Em 11/02/92 – 4ª Câm. Cível – por maioria. Des. Antonio Assumpção, j: 05/11/91, DJ, 12/03/92, p. 160).

6º) "Comissão. Leiloeiro. Devolução. Anulada a avaliação de estabelecimento industrial, por inaptidão técnica do Oficial de Justiça, tornaram-se ineficazes os atos subsequentes. Logo, o edital, os leilões e a arrematação foram anulados, não sendo assim devida a comissão do leiloeiro, uma vez que não houve culpa do arrematante na frustração da arrematação". Precedente citado: (Resp. 86.506-RJ, DJ 13/04/1998. Resp. 289.641-SP, Rel. Min. Eliana Calmon, julgado em 15/02/2001. Inf. nº 84/2001 – STJ).

7º) "Embargos à Arrematação. Irregularidade. Alegação de que o lote de terreno de nº 19 não poderia ter sido levado à hasta pública porque, pendente de decisão, embargos de terceiro e que o lote 18 foi praceado pelo valor de R\$ 17.976,36, que corresponde ao valor de avaliação da parte ideal dos dois terrenos, o que torna nulo o leilão, pois o valor correto é de R\$ 3.625,00. Credor que figurou como arrematante no leilão,

o qual ofereceu lance inferior ao valor da avaliação que constava do edital, ocorrendo nova nulidade daquele ato, pois o credor só pode arrematar ou adjudicar pelo valor da avaliação. Alegação de ofensa ao princípio constitucional da igualdade em benefício do credor. Ilegalidade configurada. Existência de embargos de terceiro que, por si só, não impediria a hasta pública, uma vez que não está nos autos a prova de que teria ocorrido a suspensão da execução. Preço vil caracterizado, uma vez que inferior a 60% da avaliação. Inaplicabilidade do art. 24, inciso II, "a", da Lei nº 6.830/820. Inexistência de ofensa ao princípio constitucional da isonomia e sim de dispositivo de lei ordinária que impede a arrematação por preço vil. Litigância de má fé não configurada. Decisão reformada para julgar procedentes os embargos à arrematação. Recurso provido". (1º TACIVIL – 3ª Câm., Ap. nº 902.122-7 – Araçatuba-SP, Rel. Juiz Roque Mesquita, j: 26/03/2002, v.u. Inf. nº 2314/2003, AASP, p. 734).

8º) "Processual Civil. Execução. Remição. Leiloeiro. Remuneração devida. Honorários advocatícios. Pagamento. Devedor. CPC, art. 651. Ementa – Processo Civil – Remição da execução – Remuneração do leiloeiro. - O direito do leiloeiro à remuneração subsiste, ainda que a arrematação fique prejudicada pela remição, os honorários, em tal hipótese, já não serão devidos pelo arrematante, mas por quem requereu a remição. Recurso especial conhecido e provido" (Resp. nº 185.656-0 – DF, Rel. Min. Ari Pargendler, 3ª Turma, Unânime, DJU 22/10/2001).

9º) "Leilão. Leiloeiro. Arrematação. Pagamento. Descumprimento pelo Arrematante. Art. 690 – Art. 695 - *Caput* - Art. 701 - Part. 2º do CPC. Leiloeiro. Depósito do produto da arrematação.

Se o arrematante não deposita o lance ou diferença, deve ser penalizado (art. 690, 695 "*caput*", 701 § 2º CPC). O pregoeiro tem delegação judicial de resultado, com os deveres de depositar, em 24 horas (arts. 705, V, VI, CPC), os valores recebidos. Agravo provido, cassada a decisão que responsabiliza o leiloeiro pela irritualidade do arrematante haver entregue o valor do lance ao exequente. As penalidades processuais, aí, deveriam incidir sobre o arrematante (perda de 20% do lance, desfazimento da arrematação, ou sobre o exequente - compelido a exibir e depositar os lances irritualmente recebidos)". (Ag. de Instrumento nº 4.557/98 – Reg. Em 30/09/98 – 17ª Câm. Cível. Unânime. Des. Severiano Ignacio de Aragão, julgado: 09/09/98 – J. Commercio, 11/01/99, p. B-11).

10º) "Execução. Alienação de imóvel. Praça. Leiloeiro público. Possibilidade. Litigância de má fé. Caracterização. Agravo de Instrumento. Execução. Alienação. Imóvel. Realização da praça. Cargo de porteiro de auditório. Inexistência. Leiloeiro. Possibilidade. Litigância de má fé caracterizada. Decisão mantida. Recurso desprovido. Pode o leiloeiro público realizar a praça de imóvel penhorado, em lugar do porteiro de auditório, desde que observados todos os requisitos previstos na legislação processual civil, principalmente, os que se referem ao local de realização da hasta pública e o cumprimento dos atos de publicidade, através da divulgação de editais e anúncios. A falta de funcionário, nominado pela legislação processual para funcionar no ato de alienação, nos quadros do Poder Judiciário, não pode, em nenhuma hipótese, impedir que o executado obtenha, via execução, o direito ao crédito garantido em anterior processo de conhecimento, já transitado em julgado. Deve o art. 694, do CPC, ser

interpretado em simetria com a previsão insculpida no *caput*, art. 700, do mesmo diploma legal, de modo a permitir que o órgão de 1º grau designe, especialmente para esse fim, leiloeiro público que praticara, em tal hipótese, ato da qualidade de porteiro de auditório *ad hoc*, não havendo, sobre isso, que se falar em nulidade, eis que o desate do caso rege-se segundo os termos do art. 244, do CPC. Tendo o agravante, pela terceira vez, incorrido nas hipóteses previstas nos incisos IV e VII, do art. 17, CPC, impõe-se ao mesmo o pagamento de multa de 1% sobre o valor da causa, acrescida de 10%, a título de indenização, nos termos do § 2º do art. 18, do mesmo Codex." (Ag. de Instrumento bnº 5555/2002, reg. Em 02/10/2002. Capital. 12ª Câm. Cível. Unânime. Des. Wellington Jones Paiva, jul: 20/08/2002 – in, DJ 19/12/22002).

11º) "Processual Civil. Execução. Leiloeiro. Comissão. Impenhorabilidade. CPC, art. 649, IV. Comissão de leiloeiro. Impenhorabilidade. Na expressão "salários", empregada pelo art. 649, IV, do CPC, há de compreender-se a comissão, percebida por leiloeiros, não se justificando exegese restritiva que não se compadece com a razão de ser da norma. Impenhorável aquela remuneração, não se admite seja colocada à disposição do juízo, com a finalidade de garantir a execução". (Resp. nº 204.066-0 – RJ, Rel. Min. Eduardo Ribeiro. 3ª Turma, Unânime, DJU 31/05/1999).

12º) "Arrematação. Bens que já haviam sido arrematados em outra execução. Nulidade da arrematação, ainda que a propriedade dos bens, por falta de registro, não tenha passado para o primeiro arrematante. Assim ocorre porque, tendo em vista os princípios constitucionais da legalidade e moralidade não pode o Estado, validamente, em processo de exe-

As penalidades
processuais,
aí, deveriam
incidir sobre o
arrematante (perda
de 20% do lance

cução, assinado o respectivo auto e expedida a carta de arrematação, iniciar novo procedimento de alienação dos mesmos bens e por fim expedir outra carta em benefício de terceiro (cf. C.F., art. 37, *caput*, arts. 693, 694, 703). Restituição do preço pelo exequente ao arrematante (...). Provimento da apelação" (TJPR – 1ª Câm. Cível, de 02/06/1998, Ap. Cível nº 63.699, in Boletim 52/98 – Coad – Adv).

13º) "Arrematação. Bens móveis ou imóveis. Atribuição dos leiloeiros. O art. 19 do Dec. 21.981, de 1932, descreve as funções do leiloeiro e, dentre elas, a competência privativa para a venda em hasta pública dos móveis ou imóveis autorizados por seus donos ou por alvará judicial. Não competem tais atos aos corretores de imóveis, estes exercem a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, regulamentação prevista no art. 3º da Lei 6.530, de 1978" (TRF – 1ª Reg. Ac. Unânime da 2ª Turma, publicado em 29/09/94, Ap. Cível nº 89.01.20760-5-MG, Rel. Juiz Hércules Quasimodo, Coad – Adv.).

Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro