

# DUPLICIDADE DE ARREMATAÇÕES

SEVERIANO ARAGÃO  
Desembargador TJ/RJ

## I - ARREMATAÇÃO

**A)** A situação é encontrada, ante a concorrência de Justiças Especializadas, Federal e do Trabalho, gerando pendengas de delicada solução.

**B)** A dicotomia praça/leilão, que exsurge do CPC vigente não parece muito edificante, pois ambas constituem a HASTA PÚBLICA, a alienação judicial, ou expropriação involuntária.

Disso resulta a falta de uniformidade doutrinária, como assinalado por José Antonio de Castro (*in Execução no CPC* - Saraiva - 3. ed. 1983, Caps. XXIV e XXV, pp. 375 segs.), *in verbis*: “Hoje a praça é realizada no átrio do fórum (art. 686 parágrafo 2º) (...), havendo de ter publicidade essencial (...), relativamente a imóveis (C.C, arts. 43 e 46 e CPC, art. 687)”. Apesar de entendimento doutrinário oposto de Alcides de Mendonça Lima, de que a “1ª hasta é sempre praça, e a 2ª, leilão”, a lei mudou, e como rebateu Athos Gusmão Carneiro, “se infrutífera a praça, far-se-á em segunda praça, também pelo Porteiro de Auditórios (*rectius*, leiloeiro judicial)”.

“Há dois leilões, o primeiro por lance não inferior à avaliação (art. 686, VI) e o segundo, a qualquer preço, não considerado vil (art. 692). O local do leilão é aquele onde estiverem os bens ou no designado pelo juiz” (art. 686 parágrafo 2º).

Afinal, se acha superada a possibilidade lícita de se atribuir a leiloeiro público a alienação de bens em geral, móveis, semoventes, imóveis, créditos e direito e ação - “A regra do art. 697, CPC, é simplesmente dispositiva, não tendo o condão de retirar do juiz a possibilidade de determinar a realização de leilão, para alienação de imóvel penhorado” (Ac. un., 7ª C.- 1º TARJ-, de 08-05-85, no M.S. 2607, rel. Juiz Torres de Melo, *in CPC Anotado*, de Humberto Theodoro Júnior- 3. ed., Forense, 1997, p. 315). Registre-se, como fez Theotônio Negrão (CPC e Leg. – 29. ed.: Saraiva, 1998,

p. 549) que o art. 23 da LEF atribui a hasta pública ao leiloeiro público. Reporta-se Alexandre de Paula *in CPC Anotado* – v. 3, 7. ed.: RT- 1998, 2887 e ATA-RJ, 25-135, acórdão da 8ª Câmara, TACIVRJ, de 23.08.95, Ap. 4066/95, rel. Juiz Amorim da Cruz, *in verbis*: “Discussão, hoje já enfadonha, quanto à obrigatoriedade da aplicação do art. 697 do CPC, para alienação de imóveis penhorados em praça. Nesta altura, a jurisprudência já se tornou pacífica de que tal norma não é absoluta. Como conseqüência, É PACÍFICA A POSSIBILIDADE, a critério do Juiz, de VERIFICAR A CONVENIÊNCIA DA ALIENAÇÃO JUDICIAL em leilão ou praça, decorrente da aplicação dos arts. 704 e 706, CPC”.

**C)** Sabendo-se que a regra do art. 697 do CPC não é imperativa, mas dispositiva e lacunosa, frente ao sistema, se comparada com os arts. 705, 706, 607-II e 1112 CPC, tem-se que é válido o leilão de bens móveis ou imóveis. Em tese, se aplica à Justiça do Trabalho a regra da **duplicidade** de licitações, a **1ª**, em praça (pelo serventuário designado) e a **2ª** por leiloeiro público. Sem dúvida, pode o Juiz trabalhista deferir ou ordenar a **DUPLA LICITAÇÃO** por leiloeiro público, preservados os princípios de economia e segurança técnica (liceidade).

**D)** As arrematações, como se extrai da agenda doutrinário-jurisprudencial, podem ser desfeitas: **D1)** *Ex officio* ou por provocação de interessados, nos casos de vícios de nulidade, preço vil, ou inobservância de formalidades essenciais (arts. 694, 698, 699, 687 § 5º, 84 e segs. CPC); **D2)** Embargos à arrematação e à adjudicação (art. 746, CPC); **D3)** Ações anulatória (*actio nullitatis*), na ausência de embargos meritórios (art. 486 CPC); rescisória, quando houver sentença de mérito nos embargos (art. 485, CPC); e **D4)** Embargos de terceiro (art. 1046, CPC).

**E)** Vale a pena lembrar a tendência da doutrina em remeter as partes à via autônoma, para discutir matéria relativa à transferência do **bem imóvel** arrematado, “após a transcrição da carta de arrematação”. Certos vícios de nulidade podem ser apreciados, nos autos da execução antes do registro fundiário.

No tocante à arrematação de **bens móveis**, pode ocorrer seu extravio, desaparecimento, redução, a impedir a **tradição** ao arrematante.

*In casu*, parece-nos que a melhor solução, diante da alienação judicial de coisa inexistente, é considerar a carência de *elementa essentialia* e desfazer *ex tunc* a arrematação.

A jurisprudência reflete bem este ponto de vista:

a) “Não operada a tradição, a arrematação não se completa, podendo ser desfeitos os atos praticados até então. Não teria sentido fazer-se o arrematante movimentar o aparelhamento judiciário para exigir indenização do depositário dos bens (...)” (*in JTACSP* - ed. Lex, 59/143);

b) “Não se tendo operado a tradição, como ocorreu na hipótese, a arrematação, como transferência coativa não se completou, e, portanto, os atos praticados podem, ser desfeitos, independente de quais formalidades (...). O arrematante cumpriu a sua parte e depositou o valor do lance” (AI 97.657 - 2 Diad, *in Lex* 97/276-7).

c) Prof. Clito Forniciari Jr. (*in Rev. Processo* nº 06 - 1977, p. 122) ensina: “É evidente que o arrematante tem direito de pleitear do credor a devolução do preço...”.

d) “Arrematação - O arrematante tem direito ao seu equivalente em dinheiro, se não encontrada a coisa em poder do depositário” (AI 20183 - 2ª C - TACIVRJ - rel. Juiz Áureo Carneiro, j: 26-06-80);

e) “Arrematação - Nulidade - art. 694 - I, CPC (...). A nulidade da arrematação pode ser obtida através de simples desfazimento do ato, sem necessidade de processo especial. Se a coisa penhorada e levada à praça já não mais existia é evidente à nulidade do ato de arrematação” (APC 72.054 - 2 -SP - TJSP - em 26.08.85 - Lex 98, pp. 204/5).

Como preconizou J. Frederico Marques (*in Manual de Dir. Pr. Civil* - 04/182, ed. 76, Saraiva) “a arrematação só se aperfeiçoa com a tradição” de bens móveis (RT: 584/107 e 525/143), tudo a engendrar causa de **nulidade** do ato (art. 694 § único, I, CPC).

## II - DUPLA ARREMATAÇÃO

Pode ocorrer, especialmente, em **sedes** jurisdicionais de especialização diferida, como entre a Justiça Comum, a Trabalhista, a Federal Comum, o fenômeno da dupla arrematação. O regime dinâmico e simplificado do processo especial pode ensejar problemas.

A) Theotônio Negrão (CPC e Leg. Proc. - 29. ed. Saraiva - 98) assina-la: “Havendo duas praças do mesmo bem, em processo distintos de execução, DEVE PREVALECER aquela CUJA CARTA DE ARREMATAÇÃO OU DE ADJUDICAÇÃO FOI REGISTRADA EM PRIMEIRO LUGAR” (v. JTACIVSP - 141/157).

B) “É nula a segunda arrematação, feita em execução diversa daquela em que ocorreu a primeira. Neste caso, enquanto o segundo processo esti-

ver, em curso, poderá a arrematação ser desfeita, PORQUE A PRIMEIRA prevalece sobre a arrematação posterior” (STF - 3ª Turma - REsp; 12.439.0 MG, rel. Min. Costa Leite, j. em 08.02.94, in DJU 23.05.94, p. 12.603).

**C)** Em tese, *ex vi legis* (arts. 612 e 709 - I CPC), tem o credor singular direito de preferência pela penhora. Se esta foi devidamente registrada e se recaiu sobre imóvel, é possível reconhecer a preferência pela penhora.

Se não houve registro desta (art. 659 § 4º CPC), então se justifica validar a arrematação, não eivada de nulidade, realizada e registrada em primeiro lugar, remetendo-se outros questionamentos para a via autônoma desconstitutiva.

Tomando o Juiz conhecimento de arrematação anterior, deverá suspender o processo para a solução do incidente.

Na prática, v.g., se existem duas arrematações, cumpre ao Juiz verificar qual delas deva prevalecer. Se entende que é a do seu Juízo, pode **suspender** o processo, reduzindo os prejuízos, inclusive do arrematante, até que os interessados anulem a outra. O que não deve é ignorar outro **ato judicial** concorrente. Se toma conhecimento o Juiz de segunda arrematação, que se imponha sobre a do seu Juízo, deve, incontinenti, desfazer a que presidiu, restaurando o *statu quo ante*, para evitar prejuízos às partes ou terceiros.

**D)** Em **prol** da arrematação mais antiga, ou levada a efeito em primeiro lugar, costuma-se invocar o art. 37 *caput* da C.F., quanto à eminência e presunção de validade dos **atos judiciais**.

**E)** Não havendo registros da penhora ou da carta de arrematação, talvez se possa admitir a incidência do princípio **prior in tempore potior in jure**, beneficiando o primeiro arrematante e, ainda que derrube este quem penhorou primeiro (art. 612, CPC). É que certas irrivalidades não tangenciam gravames às partes, calhando salvar o **ato** em obséquio à sua *causa finalis*.

**F)** Anote-se que, se houver execução de credor com **privilégio legal** (“título legal à preferência” - art. 711 *caput* CPC) penderá a balança para o seu lado, perdendo o credor singular sua preferência em nível processual. Em verdade, se houver bens “com privilégio ou preferência, instituído anteriormente à penhora” ( art. 709 - II CPC), isto afastará a preferência do que penhorou primeiro.

Veja-se, a propósito, este acórdão, citado por Theotonio Negrão (nota 2, ao art. 711, *op. cit.*):

“Sendo o mesmo bem penhorado em Juízos diferentes, **deve prevale-**

**cer a primeira arrematação** efetivada, mesmo decorrente de ato construtivo que não seja o primeiro. O produto da arrematação é que há de ser distribuído, com observância da anterioridade das penhoras, respeitadas as preferências fundadas no direito material” (RTFR 159/37). Neste sentido: RF 320/156.

**G)** Resulta da subsidiariedade das normas do CPC que as execuções trabalhistas seguem o sistema da duplicidade de **licitações**, como se vê da Súmula 128 - STJ - “Segundo leilão - Na execução fiscal haverá segundo leilão, se, no primeiro, não houver lance superior à avaliação”.

No tocante à noção de **preço vil**, como causa de nulidade e desfazimento da arrematação, parece se deva observar a norma branca do art. 692 CPC, que o considera instituto econômico e não jurídico, deferido à prudência e discricção do juiz, costumando-se validar lances superiores a 60% do valor real do bem, como previa o art. 37 do revogado D.L. 960/38. Como **valor real** se deve considerar a **avaliação** atualizada monetariamente.

**H)** Pontofinalizando estas notas, lembramos que a constatação da **dupla arrematação** do mesmo bem engendra **prejudicialidade**, a ser resolvida, com a suspensão de eventuais processos em curso. Se isso não for possível, os interesses prejudicados serão resolvidos em lides autônomas, como derradeiro amparo, a teor dos arts. 574 e 588 - I, CPC.

O que não devem os julgadores, diante de **atos judiciais** conflitantes, é se omitirem, na sanatória rápida de **vícios** ou **nulidades** no processo. Não podem os magistrados “lavar as mãos, como Pilatos”. ◆