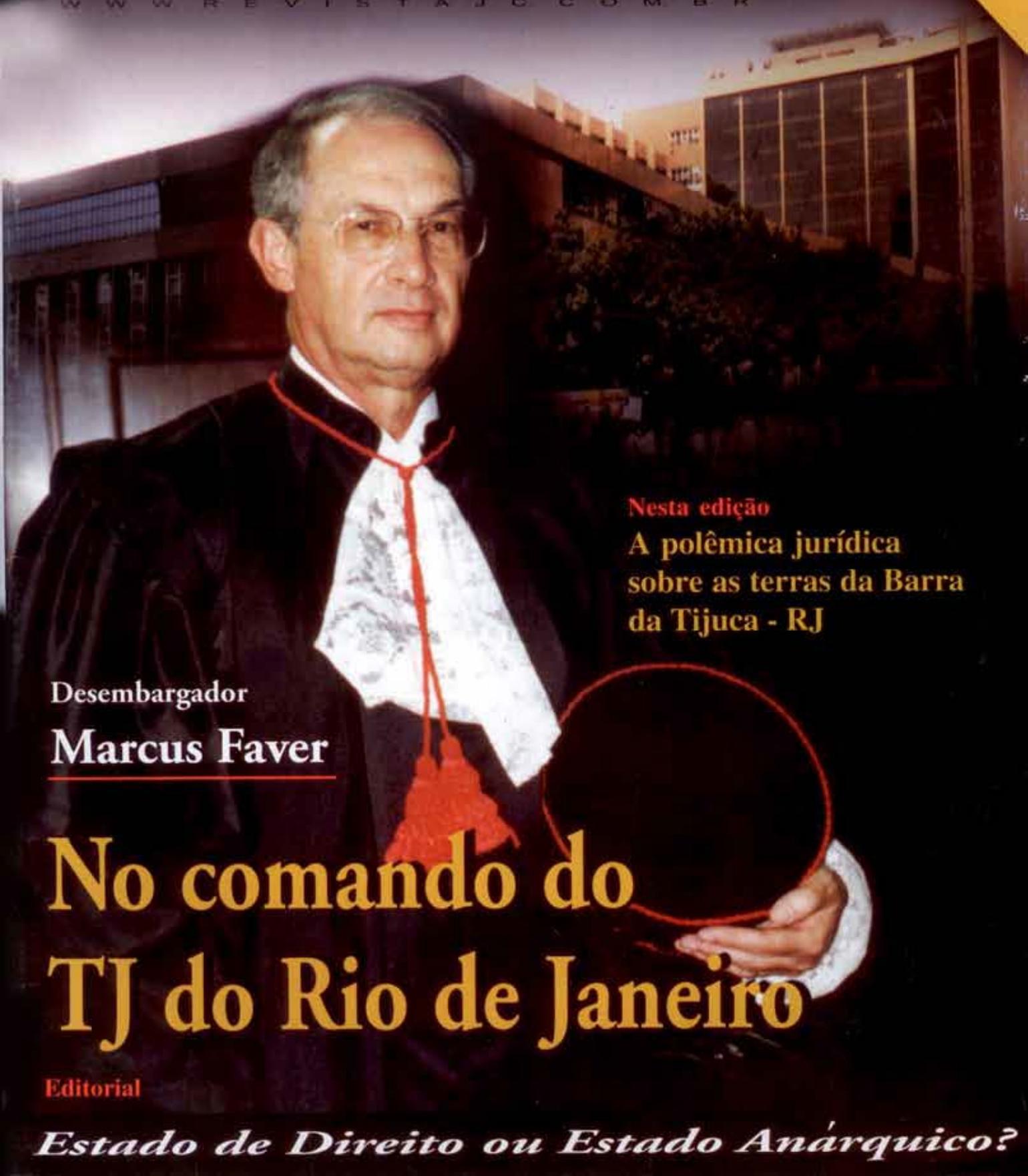


Ano III, Nº 12, Fevereiro/2001

JUSTIÇA & CIDADANIA

WWW.REVISTA.JCCOM.BR

As singularidades
do Auxílio Moradia



Nesta edição

**A polêmica jurídica
sobre as terras da Barra
da Tijuca - RJ**

Desembargador

Marcus Faver

No comando do TJ do Rio de Janeiro

Editorial

Estado de Direito ou Estado Anárquico?

Duplicidade de Arrematações

Desembargador Severiano Aragão é membro do Tribunal de Justiça/RJ

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 do CPC – Saraiva, 3ª 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 (rectus, 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 do 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-3ª ed., Forense, 1997, p.315). Registre-se, como fez Theotônio Negrão (CPC e Leg.-29ª ed.-Saraiva, 1998, p.549) que o art. 23 da LEF atribui a hasta pública ao leiloeiro público. Reporta-se Alexandre de Paula CPC Anotado – vol. 3, 7ª 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 consequência, 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 serventário 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 doutrinária-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); 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 elemento essencial e desfazer extunc 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 a 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).

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. 29ª ed. Saraiva – 98) assinala: “Havendo duas praças do mesmo bem, em processos distintos de execução, DEVA PREVALECER aquela CUJA CARTA DE ARREMATACÃO 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 estiver, 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

irritualidades 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 Theotônio Negrão (nota 2, ao art. 711, op.cit.):

“Sendo o mesmo bem penhorado em Juízos diferentes deve prevalecer 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 discricão 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”. ■

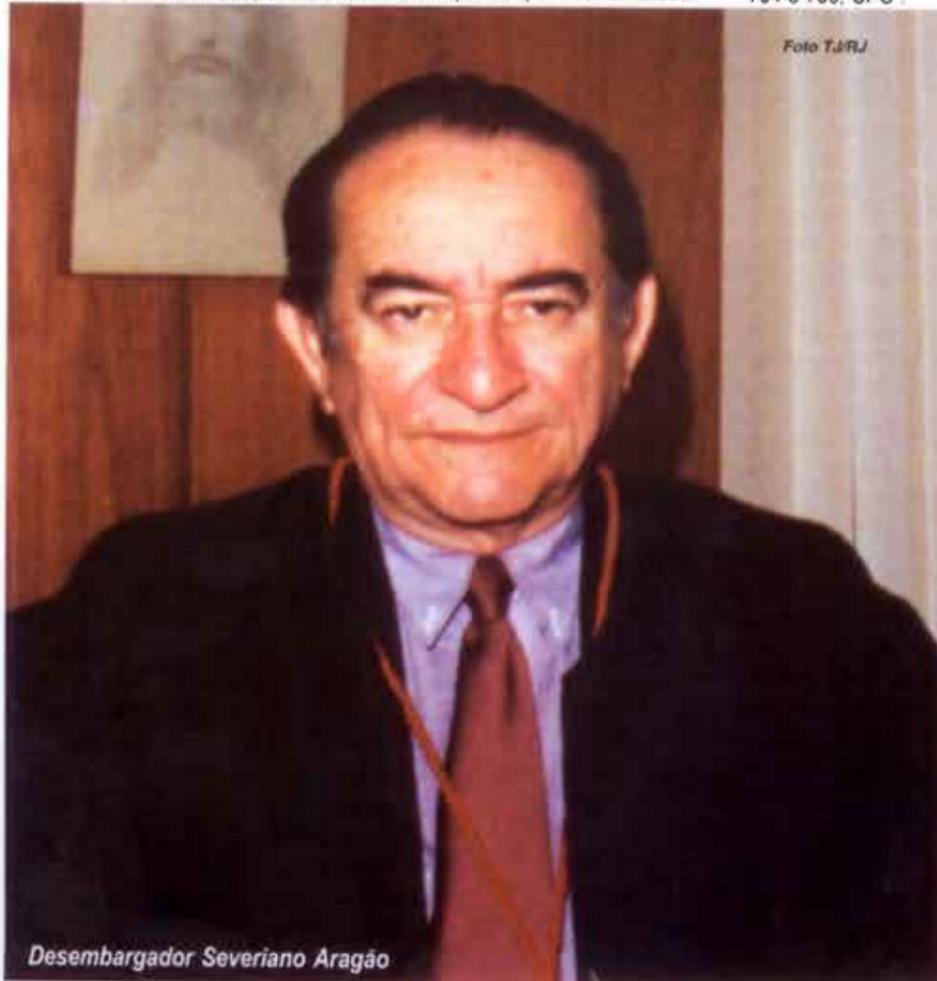


Foto TJ/RJ

Desembargador Severiano Aragão