

ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO

GABRIEL BORTOLATO

**ARREMATACÃO E ADJUDICAÇÃO DE BEM
IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA**

GABRIEL BORTOLATO

**ARREMATACÃO E ADJUDICAÇÃO DE BEM
IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA**

Trabalho de Conclusão de Curso de Pós-Graduação em Direito para obtenção do certificado de Especialização em Direito Imobiliário.

Professor Orientador: Prof. Dr. William Santos Ferreira

**São Paulo
2015**

GABRIEL BORTOLATO

**ARREMATACÃO E ADJUDICACÃO DE BEM
IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA**

Monografia apresentada como pré-requisito para a obtenção do certificado de Especialização em Direito Imobiliário pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.

Professor Orientador

Nome: William Santos Ferreira

Nota: _____ (_____)

AGRADECIMENTOS

À minha Família.

Aos meus amigos.

Aos colegas da Duarte Garcia, Caselli Guimarães e Terra Advogados.

RESUMO

A arrematação e adjudicação em hasta pública são institutos que estão cada vez mais ganhando espaço no mercado.

Por meio destes institutos, o Estado transfere a outrem o bem do devedor para que, com produto da alienação, suas dívidas sejam quitadas.

Verificar-se-á que a natureza da arrematação é diversa dos negócios jurídicos costumeiramente realizados (compra e venda, permuta, etc.) e, por isso, enseja outras consequências.

Estudaremos os requisitos para que sejam consideradas válidas e eficazes, bem como respectivos procedimentos, desde a segregação do patrimônio do devedor até a efetiva expropriação.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	8
2. PROCESSO DE EXECUÇÃO	9
2.1 – Noções Gerais.....	9
2.2 – Princípios.....	11
2.2.1 - Princípio da Responsabilidade Patrimonial.....	11
2.2.2 - Princípio da Satisfatividade.....	12
2.2.3 - Princípio da Utilidade da Execução.....	12
2.2.4 - Princípio da Economia da Execução.....	13
2.2.5 - Princípio da Especificidade da Execução.....	13
2.2.6 - Princípio dos Ônus da execução.....	14
2.2.7 - Princípio do Respeito à Dignidade Humana.....	14
2.2.8 - Princípio da Disponibilidade da Execução.....	14
2.2.9 - Princípio do Título.....	14
2.3 – Execução por quantia certa contra devedor insolvente.....	15
2.3.1- Conceito, características e efeitos.....	15
2.3.2 - Dos credores concorrentes e o concurso universal.....	17
2.4 – Execução por quantia certa contra devedor solvente.....	18
2.4.1 - Penhora: natureza, finalidade e efeitos.....	19
3. ADJUDICAÇÃO EM HASTA PÚBLICA	24
3.1 – Conceito, natureza jurídica e legitimidade.....	24
3.2 – Requisitos.....	27
3.3 – Prazo para a adjudicação.....	27
3.4 – Preço e depósito.....	28
3.5 - Procedimento.....	29
3.5.1 - Requerimento.....	29
3.5.2 - Pluralidade de legitimados.....	29
3.5.3 - Auto de adjudicação.....	30
3.5.4 - Carta de adjudicação.....	30
4. ARREMATÇÃO EM HASTA PÚBLICA	31
4.1 – Conceito, finalidade e natureza jurídica.....	31
4.2 – Legitimidade para arrematar.....	34
4.3 – Edital.....	35

4.4 – Valor e forma de pagamento.....	36
4.5 – Auto e Carta de arrematação.....	37
4.6 – Desfazimento da arrematação.....	38
4.7 – Produto da Arrematação.....	38
4.8 – Precauções para o arrematante.....	40
5. EMBARGOS À ARREMATAÇÃO E À ADJUDICAÇÃO.....	41
5.1– Considerações gerais.....	41
5.2 – Legitimidade.....	43
5.3 – Posição do arrematante.....	43
5.4 – Efeito suspensivo em relação ao levantamento do preço.....	44
5.5 – Julgamento e recurso.....	44
6. CONCLUSÃO.....	45
7. BIBLIOGRAFIA.....	47

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho visa estudar os institutos da adjudicação e arrematação em hasta pública, especificadamente de bens imóveis, eis que muitas pessoas, inclusive operadores do direito, possuem o equivocado conceito de que, por ser uma aquisição originária, não apresentam riscos ao arrematante ou adjudicante.

Assim, estudaremos os respectivos procedimentos, desde a segregação do bem imóvel (penhora) a ser expropriado até a efetiva aquisição de terceiro, com a análise das precauções a serem observadas por este.

Objetiva-se demonstrar e estabelecer algumas cautelas a serem tomadas por aquele que deseja adquirir imóvel por meio da alienação forçada, passando desde a análise física até a documental do imóvel e seu proprietário.

2. PROCESSO DE EXECUÇÃO

2.1 – NOÇÕES GERAIS

O processo de execução possui, na ação executória, disciplina própria para satisfação dos direitos representados por títulos executivos extrajudiciais, embora sirva, também, de fonte normativa subsidiária para o procedimento do cumprimento de sentença (art. 475-R).

O processo de execução, diferentemente do processo de conhecimento, que objetiva a verificação da situação de cada uma das partes para, ao final, determinar qual merece a tutela jurisdicional, tem por finalidade:

“a satisfação do direito do exequente, e não a definição, para o caso concreto, do direito de uma das partes. Isto é, não é o objetivo da execução forçada determinar quem tem razão. Pode-se dizer, assim, que, visualizada a tutela jurisdicional como resultado, na execução força tal ocorrerá, normalmente, com a entrega do bem devido ao exequente.”¹

De Plácido e Silva define o processo de execução como sendo “a ação de rito processual exercida diante da existência de dívida líquida e certa, decorrente do próprio título ou obrigação com esse prestígio, em virtude de preceito legal.”²

Ensina Humberto Theodoro Júnior que

“pode-se dizer que são condições e pressupostos específicos da execução forçada: a) o formal, que se traduz na existência do título executivo, donde se extrai o atestado de certeza e liquidez da dívida; b) o prático, que é a atitude ilícita do devedor, consistente no inadimplemento da obrigação que comprova a exigibilidade da dívida.

A esses dois requisitos refere-se expressamente o Código de Processo Civil nos arts. 580 a 590, ao colocar o título executivo e o inadimplemento sob a denominação de ‘requisitos necessários para realizar qualquer execução.’³

¹ MEDINA, José Miguel Garcia. Execução Civil: teoria geral, princípios fundamentais. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004, p.31.

² SILVA, de Plácido e. Vocabulário Jurídico. 27ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p.37.

³ JÚNIOR, Humberto Theodoro. Curso de Direito Processual Civil: Processo de Execução e Cumprimento de Sentença/Processo Cautelar e Tutela de Urgência. 48ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p.147-148.

Ainda, do mesmo modo que as demais ações, na ação de execução imprescindível a existência das condições da ação: a possibilidade jurídica do pedido, interesse de agir e a legitimidade das partes.

O art. 586, do Código de Processo Civil (“CPC”) baseia a ação executória no título executivo, com os atributos da certeza, liquidez e exigibilidade, sendo que a falta de algum deles inviabiliza a execução.

Moacyr dos Santos Amaral comenta que

“título executivo consiste no documento que ao mesmo tempo em que qualifica a pessoa do credor, o legitima a promover a execução. (...). No título estão compreendidos o objeto, os limites e a extensão da execução.”⁴

Já Humberto Theodoro Júnior explica que tais requisitos, indispensáveis para reconhecer-se a força executiva ao título, são definidos por Carnelutti da seguinte forma: “o direito do credor ‘é certo quando o título não deixa dúvida em torno de sua existência; líquido quando o título não deixa dúvida em torno de seu objeto; exigível quando não deixa dúvida em torno de sua atualidade.”⁵

Desse modo, não cabe ao juiz qualquer juízo de valor no sentido de verificar quem estaria com a razão.

Luiz Rodrigues Wambier considera que o juiz verifica, apenas, se o exequente juntou algum daqueles documentos catalogados na lei como título executivo, líquido, certo e exigível. Se o fez, é o basta: o juiz defere a execução.⁶

⁴ SANTOS, Moacyr Amaral. Primeiras Linhas de Direito Processual Civil. 21ª ed. Vol 3. São Paulo: Saraiva, 2003,p.225.

⁵ JÚNIOR, Humberto Theodoro. Curso de Direito Processual Civil: Processo de Execução e Cumprimento de Sentença/Processo Cautelar e Tutela de Urgência. 48ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p.150.

⁶ WAMBIER, Luiz Rodrigues. (coord.). ALMEIDA, Flávio Renato Correia de; TALAMINI, Eduardo. Curso Avançado de Processo Civil. Vol. 2, processo de execução, 9ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p.58.

Todavia, cabe mencionar que o fato de existir título extrajudicial em favor do credor, não obstante autorize o acesso imediato à execução, não elimina eventual discussão acerca do crédito exequendo, por meio de embargos (via incidental).

No sistema estabelecido pelo CPC vigente, há distinção entre a execução contra devedor solvente e a execução contra devedor insolvente. Enquanto o devedor possuir bens livres e desembaraçados, o credor obtém a satisfação do seu direito em execução singular. Pela penhora adquire o credor um direito real sobre os bens penhorados. Quando, porém, as dívidas excedem as importâncias dos bens do devedor, dar-se-á insolvência civil. A declaração de insolvência produz o vencimento antecipado das dívidas, a arrecadação dos bens do devedor e a execução por concurso universal.

Com a alienação do bem, o produto será entregue a cada credor pela ordem das penhoras (arts. 709, I, 711, 712 e 713, do CPC). Se, porém, as dívidas excederem o valor do bem e outro não houver para responder, aí se configurará a insolvência e, portanto, a execução por quantia certa contra devedor solvente se transformará em execução por quantia certa contra devedor insolvente, extinguindo-se a preferência pela ordem das penhoras que incidiram sobre o bem ou bens do devedor comum.

2.2 – PRINCÍPIOS

2.2.1 – Princípio da Responsabilidade Patrimonial

O Princípio da Responsabilidade Patrimonial está no sentido de que a prestação jurisdicional executiva incide, direta e indiretamente, sobre o patrimônio do devedor e não sobre sua pessoa.⁷

⁷ Lopes Costa, 1959 *apud* JÚNIOR, Humberto Theodoro. Curso de Direito Processual Civil – Processo de Execução e Cumprimento de Sentença, Processo Cautelar e Tutela de Urgência, Vol. II, 42ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p.135.

Nesta direção é o art. 591, do CPC pátrio, o qual dispõe que “o devedor responde, para o cumprimento de suas obrigações, com todos os seus bens presentes e futuros, salvo as restrições estabelecidas em lei.”

2.2.2 - Princípio da Satisfatividade

A ideia é que toda execução tem por finalidade apenas a satisfação do direito do credor, correspondendo à limitação que se impõe à atividade jurisdicional executiva, ou seja, a incidência sobre o patrimônio do devedor deve ocorrer somente até a suficiência para realização do direito do credor e não, necessariamente, na integralidade dos bens do devedor. Apenas na execução concursal do devedor insolvente é que há uma expropriação universal do patrimônio do devedor⁸. Nas execuções singulares a agressão patrimonial fica restrita à parcela necessária à satisfação do crédito ajuizado.

Nessa esteira está o art. 659, do CPC: “a penhora deverá incidir em tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal atualizado, juros, custas e honorários advocatícios.”

2.2.3 - Princípio da Utilidade da Execução

Por este Princípio temos que “a execução deve ser útil ao credor”, e, por isso, não se permite sua transformação em instrumento de simples castigo ou sacrifício ao devedor.

Dessa forma, é inaceitável o uso do processo executivo somente para prejudicar o devedor, não atribuindo qualquer vantagem ao credor. Assim, “não se levará a efeito a penhora, quando evidente que o produto da execução dos bens encontrados será totalmente absorvido pelo pagamento das custas da execução.” (art. 569, §2º do CPC).

⁸ JÚNIOR, Humberto Theodoro. Curso de Direito Processual Civil: Processo de Execução e Cumprimento de Sentença/Processo Cautelar e Tutela de Urgência. 48ª ed. Rio de Janeiro: Forense. 2013.p. 136.

Ainda em razão deste princípio encontra-se o art. 692, do CPC, onde consta que “não será aceito lance que, em segunda praça ou leilão, ofereça preço vil.” Pretende-se, com este dispositivo, evitar a desproporcionalidade para satisfação do crédito do credor. Importa comentar que, mesmo existindo a avaliação do bem, caso esta esteja defasada ao longo do tempo entre a avaliação e a hasta pública, necessário nova avaliação para atribuir ao bem o seu real valor no momento da expropriação.

2.2.4 - Princípio da Economia da Execução

Este princípio traduz a ideia de que toda execução deve ser econômica, isto é, deve ser realizada de modo que, satisfazendo o direito do credor, seja o menos prejudicial possível ao devedor.⁹

Ele está positivado no art. 620, do CPC, que assim dispõe: “quando por vários meios o credor puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o devedor.”

2.2.5 - Princípio da Especificidade da Execução

A execução deve ser específica no sentido de propiciar ao credor, na medida do possível, precisamente aquilo que obteria se a obrigação fosse cumprida pessoalmente pelo devedor. Permite-se, contudo, a substituição da prestação pelo equivalente em dinheiro (perda e danos) nos casos de impossibilidade de obter-se a entrega da coisa devida (art. 627, do CPC), ou de recusa da prestação de fato, nos termos do art. 633, do mesmo Código nacional.

⁹ LIMA, Cláudio Viana. Processo de Execução. 1ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1973, p. 25.

2.2.6 - Princípio dos Ônus da execução

A execução forçada ocorre sempre contra um devedor em mora, devendo este suportar todas as consequências do retardamento da prestação, reparando não somente a dívida principal, mas também todos os prejuízos que a mora causou ao credor: juros, correção monetária e os honorários advocatícios. Isso é o que dispõem os art. 395¹⁰, do Código Civil, e arts. 651¹¹ e 659¹², do Código Processual.

2.2.7 - Princípio do Respeito à Dignidade Humana

A execução não deve levar o executado a uma situação incompatível com a dignidade da pessoa humana, não podendo, portanto, ser utilizada para causar a ruína, a fome e o desabrigo do devedor e sua família, gerando situações incompatíveis com a dignidade da pessoa humana.

Nessa esteira está o art. 649, do CPC, que proíbe a penhora de determinados bens, imprescindíveis à subsistência, como o salário, instrumentos, alimentos, etc..

2.2.8 – Princípio da Disponibilidade da Execução

Este Princípio traduz a ideia de que o credor não se acha obrigado a executar seu título, nem se encontra jungido ao dever de prosseguir na execução forçada a que deu início.

2.2.9 – Princípio do Título

A ação executória sempre se baseará no título executivo.

¹⁰ Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

¹¹ Antes de adjudicados ou alienados os bens, pode o executado, a todo tempo, remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, mais juros, custas e honorários advocatícios.

¹² A penhora deverá incidir em tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal atualizado, juros, custas e honorários advocatícios.

O art. 586, do CPC dispõe que “a execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível”.

“Excepcionalmente, habito no processo de execução demanda executiva que prescinde do título. É o que ocorre na espécie do art. 466-B do CPC. Por outro lado, sempre existiram ações executivas em sentido próprio que, igualmente, se baseiam em título, a exemplo da reivindicatória, fundada em certidão do álbum imobiliário.”¹³

2.3 - EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR INSOLVENTE

2.3.1 Conceito, características e efeitos

Dá-se a execução contra credor insolvente, também chamada de execução coletiva, quando se observa a existência de um patrimônio insuficiente para responder por um conjunto de dívidas em favor de uma pluralidade de credores¹⁴.

Em se tratando de procedimento executivo, subordina-se, em princípio, aos pressupostos ou requisitos de toda e qualquer execução, ou seja: título executivo e o inadimplemento do devedor.

Todavia, além daqueles pressupostos existentes em qualquer processo executório, neste há a necessidade do estado de insolvência do devedor, verificável sempre que as dívidas excederem a importância de seus bens.

A insolvência pode ser real ou presumida:

- a) **real** é aquela definida pelo art. 748, do CPC e que se dá, efetivamente, toda vez que as dívidas excederem a importância dos bens do devedor;

¹³ ASSIS, Araken de. Manual da Execução. 11ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p.101.

¹⁴ Art. 748, do Código de Processo Civil: “Dá-se a insolvência toda vez que as dívidas excederem à importância dos bens do devedor.”

b) **presumida** é aquela verificada nos casos do art. 750, do CPC:

- I) - o devedor não possuir outros bens livres e desembaraçados para nomear à penhora;
- II - forem arrestados bens do devedor, com fundamento no art. 813, I, II e III.

Não basta verificar-se a situação econômica do devedor para que se constitua o estado jurídico-processual de devedor insolvente; não existindo decisão reconhecendo esse estado de insolvência, a situação processual do devedor será de devedor solvente.

Cabe frisar que a decisão quanto à insolvência deve ser precedida de um processo, não havendo decisão *ex officio* nesse sentido. Assim, para constituir-se a situação jurídica de devedor insolvente, é necessário, sempre, que se forme processo executivo concursal, porquanto somente pode a insolvência civil ser judicialmente reconhecida e produzir os efeitos que a lei processual determina, conforme art. 751, do CPC.

Com a declaração da insolvência decorrem efeitos análogos ao da falência do empresário, como o vencimento antecipado das dívidas, a arrecadação de todos os bens penhoráveis e a execução coletiva ou juízo universal de credores.

“Na execução singular [que será analisada adiante], a penhora tira do devedor a administração e o poder de dispor do bem penhorado. De modo análogo, a declaração de insolvência, mas abrangendo todos os ‘bens suscetíveis de penhora’, os quais são arrecadados.”¹⁵

Tais efeitos atingem os credores de várias maneiras, merecendo menção expressa à perda da eficácia das penhoras existentes, pois a força atrativa do juízo universal da insolvência não só arrasta para seu bojo todas as execuções singulares existentes, como impede que outras sejam iniciadas.

¹⁵ MARQUES, José Frederico. Manual de Direito Civil, vol. IV, 9ª, ed. Millennium. Campinas: p. 279.

Porém, a maior consequência da declaração da insolvência é a perda do direito do devedor de administrar os seus bens e dispor deles até a liquidação total da massa (art. 752¹⁶, do CPC), passando à administração judicial. Com a abertura da insolvência, o patrimônio passa a representar uma massa vinculada à satisfação dos credores.

2.3.2 Dos credores concorrentes e o concurso universal

Tanto na insolvência requerida pelo credor, quanto naquela requerida pelo próprio devedor, os credores são convocados pelo juiz via edital (art. 761,II, do CPC), formando-se um litisconsórcio ativo concursal.

A fim de que o patrimônio do devedor possa posteriormente ser expropriado, nomeará o juiz, dentre os maiores credores, um administrador da massa, conforme determina o art. 761, I, do CPC, a quem caberá arrecadar os bens do devedor.

Ao proferir a decisão na fase introdutória, pela qual nomeou o administrador, o juiz manda expedir edital convocando os credores para que apresentem a declaração de crédito, acompanhada do respectivo título¹⁷.

Não havendo impugnação¹⁸, organizar-se-á o quadro de credores, de acordo com o art. 769, do CPC e, havendo somente credores quirografários, os credores serão organizados em ordem alfabética.

Os créditos não impugnados permitem os respectivos credores a figurarem no quadro geral de credores para disputar o produto da expropriação, já os créditos impugnados ficam na dependência do que for decidido no processo de impugnação.

¹⁶ Declarada a insolvência, o devedor perde o direito de administrar os seus bens e de dispor deles, até a liquidação total da massa.

¹⁷ Art. 761, II, do CPC.

¹⁸ Pelo devedor ou por outros credores.

A impugnação é processo preliminar à formação do quadro de credores. Quando finalizado, os créditos impugnados irão (ou não) ser incluídos no quadro de credores.

Cada declaração de crédito equivale a uma ação e todas reunidas em um só processo forma o processo concursal.

Finalizado o quadro de credores, se os bens da massa já tiverem sido alienados, haverá rateio do produto, recebendo cada credor sua respectiva porcentagem do valor. “Se os bens não foram alienados antes da organização do quadro geral, o juiz determinará a alienação em praça ou em leilão, destinando-se o produto ao pagamento dos credores.”¹⁹

Por fim, o credor que dentro do prazo do art. 761, II, do CPC, não apresentar sua declaração de crédito, acompanhada do respectivo título, poderá participar do rateio como credor retardatário, conforme reza o art. 784, do mesmo Código: “Ao credor retardatário é assegurado o direito de disputar, por ação direta, antes do rateio final, a prelação ou a cota proporcional ao seu crédito.”

2.4 - EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE

Devedor solvente é aquele cujo patrimônio ativo é maior que o passivo, sendo que, para adoção do rito processual em questão, só considera-se insolvente aquele que teve tal situação declarada por sentença.

Esta modalidade de execução consiste em expropriar do devedor tantos bens quantos forem necessários a saldar sua dívida.

¹⁹ Art. 773, do CPC.

O procedimento, de modo geral, ocorre da seguinte forma: o credor (exequente), por meio da petição inicial²⁰, ingressa no Poder Judiciário; o devedor (executado) é convocado e, caso não efetue o pagamento no prazo legal, haverá a constrição/apreensão de seus bens (a penhora); o bem é transformado em dinheiro (arrematação); o produto da arrematação é entregue ao credor como pagamento da dívida, podendo ele ser parcial, caso a dívida seja maior que o valor expropriação, ou total, se o valor for igual ou superior.

“A expropriação, no processo executivo, é preparada, inicialmente, pela apreensão da coisa, para que, desse modo, perca o devedor o poder de disposição sobre o bem apreendido e se possa, ulteriormente, proceder à venda do mencionado bem e sua entrega a terceiro, a fim de que, com o produto da alienação, seja satisfeito o crédito reclamado.”²¹

2.4.1 – Penhora: natureza, finalidade e efeitos

Ensina Marinoni que

“penhora é o procedimento de segregação dos bens que efetivamente se sujeitarão à execução, respondendo pela dívida inadimplida. Até a penhora, a responsabilidade patrimonial do executado é ampla, de modo que praticamente todos os seus bens respondem por suas dívidas (art. 591 do CPC e art. 391 do CC). Por meio da penhora, são individualizados os bens que responderão pela dívida objeto da execução. Assim, a penhora é o ato processual pelo qual determinados bens do devedor (ou de terceiro responsável) sujeitam-se diretamente à execução.”²²

Com a efetivação da penhora, os bens constritos tornam-se indisponíveis para o devedor, não podendo este aliená-los ou onerá-los e, caso o faça, poder-se-á ser considerada nula.

Portanto, a penhora é o ato pelo qual se apreende bens para retirar do devedor a disponibilidade de aliená-los ou onerá-los livremente, para que eles fiquem vinculados ao processo executivo. Ela não retira o direito de propriedade do devedor, ela tão somente o diminui, eis que o poder de dispor é subtraído.

²⁰ Não há execução *ex officio*, sendo sempre necessária a provocação do interessado.

²¹ MARQUES, José Frederico. Manual de Direito Civil, vol. IV, 9ª ed. Millennium. Campinas: p. 150.

²² MARINONI, Luiz Guilherme e ARENHART, Sérgio Cruz. Processo de Execução, Vol. 3. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. p.258.

Assim “o bem penhorado sai da condição abstrata que é a responsabilidade patrimonial e passa à situação de bem constricto.”²³

Tal conclusão parece-nos óbvia já que se a penhora tivesse o efeito de retirar o bem do patrimônio do devedor, desnecessária seria a fase da expropriação.

A alienação da coisa penhoradas pelo devedor, no curso da execução, existe, vale e é eficaz *inter partes*. O produto desta venda poderá ser utilizados para solver o crédito excutido (art.651).

Considerando o escopo do presente trabalho, trataremos somente dos efeitos da penhora em relação a bens imóveis, não entrando na seara de bens móveis.

O art. 612, do CPC dispõe que, exceto nos casos de insolvência do devedor, em que tem lugar o concurso universal (art. 751, III), realiza-se a execução no interesse do credor, que adquire, pela penhora, o direito de preferência sobre os bens penhorados. Ainda, o artigo seguinte determina que “recaindo mais de uma penhora sobre os mesmos bens, cada credor conservará o seu título de preferência.”

Assim, claro está que a pessoa que primeiro realizou a constrição do bem terá preferência aos demais. Todavia, não obstante a preferência adquirida perante os demais credores, a penhora não afeta nem prejudica os direitos reais e preferências de direito material constituídos anteriormente à execução e desaparece quando os bens penhorados são arrecadados em processo de insolvência.

Pois bem. Esclarecidos os efeitos da penhora, imprescindível faz determinarmos o momento de seu início.

²³ DINAMARCO, Cândido Rangel. Instituições de direito processual civil. Vol. IV. São Paulo: Malheiros, 2009, p. 597.

A anterior redação do art. 659, §4º, do Código Processual rezava que “a penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, e inscrição no respectivo registro”, deixando claro que a penhora se constitui com o ingresso do auto ou termo de penhora no registro imobiliário.

Entretanto, com o advento da Lei Federal nº 10.444/2002 e, posteriormente, da Lei Federal nº 11.382/2006, que somente trocou “registro” por “averbação”, não resta dúvida de que a averbação junto ao Cartório imobiliário tem apenas o condão dar eficácia absoluta contra terceiro, tendo sua constituição ocorrido já com a lavratura do termo ou auto de penhor, eis que

“a penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, cabendo ao exequente, sem prejuízo da imediata intimação do executado (art. 652, § 4º), providenciar, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, a respectiva averbação no ofício imobiliário, mediante a apresentação de certidão de inteiro teor do ato, independentemente de mandado judicial.”²⁴

Portanto, da análise do dispositivo legal acima, facilmente compreende-se que o registro imobiliário apenas possui a finalidade de produzir efeitos *erga omnes* ao direito, atribuindo-lhe presunção absoluta de conhecimento por terceiros. A penhora, propriamente dita, ocorre com a lavratura do respectivo auto ou termo.

Araken de Assis ensina que “os efeitos que descendem da penhora, nessa classe de bens, *inter partes*, decorrem da constrição em si; e, perante terceiros, dependem do complemento registral.”²⁵

Dessa forma, o “registro não é condição para a existência, validade e eficácia do ato de penhora. Sua finalidade é dar conhecimento da penhora a terceiros,”^{26 27} de tal sorte que, mesmo sem registro da respectiva penhora, pode o imóvel ir à hasta pública.²⁸

²⁴ Art. 659, §4º, do Código de Processo Civil.

²⁵ ASSIS, Araken de. Manual da Execução. 11ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p.592.

²⁶ JÚNIOR, Nelson Nery e Rosa Maria de Andrade Nery. Código de Processo Civil Comentado. 13ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2013, p.1241.

²⁷ No mesmo sentido, 2º TACivSP, 1ª Câmara. Ag. 534755, rel. Juiz Renato Sartorelli, j. 27/07/1998.

²⁸ 2º TACivSP, 4ª Câmara, Ag 502484, rela. Juiz Antônio Vilenilson, j. 09/09/1997.

Nesse sentido, para efeitos processuais, a jurisprudência entende que a prioridade da penhora se caracteriza pela data da efetiva apreensão judicial e não pelo dia em que realizado o registro imobiliário da penhora.

Entre diversos julgados que corroboram com o antes comentado²⁹, a título ilustrativo, transcrevemos, abaixo, ementa do REsp 829.980-P, julgado em 16.06.2010:

“PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO. PENHORA. DIREITO DE PREFERÊNCIA.

ANTERIORIDADE DA PENHORA. AVERBAÇÃO. NATUREZA DESSE ATO.

I - No processo de execução, recaindo mais de uma penhora sobre o mesmo bem, terá preferência no recebimento do numerário apurado com a sua arrematação, o credor que em primeiro lugar houver realizado a penhora, salvo se incidente outro título legal de preferência.

Aplicação do brocardo prior tempore, potior iure.

II - Quando incidente sobre bens imóveis, deve-se proceder a averbação da penhora no Registro de Imóveis a fim de dar publicidade à constrição realizada e gerar presunção absoluta de seu conhecimento em relação a terceiros.

III - Tal providência não constitui requisito integrativo do ato de penhora e, portanto, não interfere na questão relativa à preferência temporal das penhoras realizadas que, para esse efeito, contam-se a partir da data da expedição do respectivo termo de penhora.

IV - Recurso Especial improvido.”

Superada a questão do início dos efeitos da penhora, importa verificar sua extensão, no caso de bens imóveis. Constrito o solo, a penhora abrangerá, também, as acessões, frutos, os produtos, o maquinário eventualmente guardado no local?

A resposta à indagação acima é: depende. Se as acessões, frutos etc. são partes essenciais, de forma que a constrição individual acarretaria na diminuição ou deterioração da coisa principal, certamente a penhora separada seria impossível.

No mais, nada impede que sejam efetuadas penhoras separadas. Assim, nesta hipótese, a extensão concreta dependerá do constante no respectivo auto (art. 655, III, do CPC), salvo nos casos do art. 34, da Lei Federal nº 9.514/87.

²⁹ STJ, REsp 1.254.320-SP, de 06.12.2010; AgRg no REsp 1.195.540/RS, de 09.08.2011; e STJ REsp. 2.258-0 RS de 30.06.1992. REsp. 2.258.0 4.ª T STJ DJ 14.12.1992.

Na execução singular (leia-se, naquela em que o devedor não está insolvente) com multiplicidade de interessados, a ordem de preferência no resultado da excussão dos bens penhorados ao devedor solvente será a seguinte:

- a) em primeiro lugar, serão atendidos os credores privilegiados segundo o direito material, cuja preferência independe de penhora;
- b) entre os quirografários e, após a satisfação dos privilegiados, cada credor conservará sua preferência, observada a ordem com que as penhoras foram realizadas.

Assim, a penhora³⁰:

- a) assegura ao exequente a preferência no pagamento a ser realizado com o produto da alienação judicial sobre todos os demais credores que estejam em posição inferior na gradação das penhoras;
- b) averbada na matrícula do imóvel, garante ao exequente intimação relacionada com penhoras supervenientes sobre o mesmo bem, a ser realizada antes da adjudicação ou alienação promovida por outro credor, tal como se passa com credores que contam com garantia real;
- c) dá ao credor que providenciou seu registro o direito a pleitear a quebra de eficácia da adjudicação ou alienação judicial, se efetivada sem sua prévia intimação (art. 6.94, §1º, VI), se não se contentar com o levantamento preferencial do produto apurado. Tudo se passa, portanto, exatamente como na tutela processual aos credores titulares de garantia real, máxime depois das inovações introduzidas pela Lei nº 11.382 nos arts. 698 e 694.

³⁰ JÚNIOR, Humberto Theodoro. Curso de Direito Processual Civil: Processo de Execução e Cumprimento de Sentença/Processo Cautelar e Tutela de Urgência. 48ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p.229.

3. - ADJUDICAÇÃO EM HASTA PÚBLICA

3.1 - Conceito, natureza jurídica e legitimidade

Entre as técnicas expropriativas está a adjudicação, prevista no art. 685-A, do CPC. Far-se-á o pagamento ao exequente, complementa o art. 708, II do mesmo Código, “pela adjudicação dos bens penhorados”.

A adjudicação é uma figura semelhante à dação em pagamento, uma forma indireta de satisfação do crédito do exequente, que, para extinção do direito, se realizada por meio da transferência do próprio bem ao credor.

O Judiciário, no lugar do dinheiro, que é o objeto específico da execução por quantia certa, transfere coativamente ao credor outros bens do executado, sempre se aceito pelo credor, nos termos do art. 685-A, do CPC.

Dessa forma, não há dúvida quanto à natureza expropriatória da adjudicação.

Há situações em que se admite a terceiros a faculdade de obter a adjudicação, também sem o pressuposto da concorrência em hasta pública, conforme art. 685-A, §2º, do CPC.

Com a reforma da Lei Federal nº 11.382/2006, a adjudicação dos bens penhorados transformou-se na forma preferencial de satisfação do crédito do credor na execução de obrigação por quantia certa. A execução tende, em primeiro lugar, a propiciar ao exequente a apropriação direta dos bens constrictos em pagamento de seu crédito. Ao mesmo tempo, a reforma ampliou a legitimação dos que podem concorrer à adjudicação, nela incluindo aqueles que, antigamente, podiam exercer a remição.

Humberto Theodoro Júnior ensina que a adjudicação é "ato executivo expropriatório, por meio do qual o juiz, em nome do Estado, transfere o bem penhorado para o exequente ou para outras pessoas a quem a lei confere preferência na aquisição."³¹

O art. 685-A, do CPC, em seu §2º, dispõe que o direito a requerer a adjudicação, pode ser exercido, além de pelo próprio exequente: "...pelo credor com garantia real, pelos credores concorrentes que hajam penhorado o mesmo bem, pelo cônjuge, pelos descendentes ou ascendentes do executado."

Portanto, temos como legitimados a requerer a adjudicação:

- (i) exequente;
- (ii) o credor com garantia real;

A legitimação do credor titular de garantia real independe de execução e penhora em ação própria. Decorre da preferência imanente ao seu direito real. Daí a necessidade de sua intimação após a penhora e antes da alienação executiva, qualquer que seja a modalidade do ato expropriatório (arts. 615, II, e 698, do CPC).

(iii) outros credores que, também, tenham penhora sobre o mesmo bem, caso em que a adjudicação pode ser pretendida mesmo que a alienação esteja sendo realizada em execução movida por outro credor, de forma que, havendo mais de um interessado, haverá licitação, ganhando aquele que oferecer o maior valor. Importa esclarecer que a ordem de penhora não traz preferência na adjudicação, mas tão somente no produto, razão pela qual deve o adjudicante, se não o primeiro na preferência, depositar o preço.

³¹ JÚNIOR, Humberto Theodoro. Curso de Direito Processual Civil: Processo de Execução e Cumprimento de Sentença/Processo Cautelar e Tutela de Urgência. 48ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p.345.

Em sentido oposto ao Código de 1939, não é possível o pedido de adjudicação em concorrência com o lance do arrematante.

O requerimento do interessado deve ser apresentado logo após a penhora e avaliação, antes, portanto, de que os bens penhorados sejam submetidos à venda por iniciativa particular ou arrematação. Pretendendo o credor adquirir os bens penhorados, já colocados em hasta pública, deverá participar da disputa com os demais interessados, podendo, conforme o caso, ser dispensado de exhibir o preço, se este puder ser compensado com o crédito exequendo (art. 690-A, § único, do CPC).

Não ocorrendo a alienação em hasta pública ou pela alienação particular, por falta de licitantes ou proponentes, reabre-se a oportunidade para os credores pleitearem, se lhes convier, a adjudicação.

(iv) o cônjuge, descendente ou ascendente do executado;

As condições para adjudicação por cônjuge, descendente ou ascendente do executado são as mesmas que se faziam para a antiga remição (art. 787, CPC - revogado).

O pleito do cônjuge, descendente ou ascendente deve ser realizado logo após a avaliação e antes que a expropriação seja encaminhada para a alienação forçada por iniciativa particular ou em hasta pública.

Os parentes e o cônjuge têm, para exercício do direito de adjudicação, a mesma oportunidade que cabe ao exequente, mas o farão com preferência sobre todos os credores com penhora sobre os bens a adjudicar.

Entre si, a ordem de preferência será: o cônjuge, depois o descendente e, por último, o ascendente. No caso de multiplicidade de pleiteantes no mesmo grau de preferência, realizar-se-á, em juízo, uma licitação entre eles, hipótese em que a adjudicação será deferida àquele que maior preço oferecer.

Em relação aos demais concorrentes, o cônjuge, descendente ou ascendente do executado gozam de preferência na licitação, não necessitam, assim, superar o lance do estranho. Bastará equipará-lo, para saírem vitoriosos na disputa pela adjudicação.

Em concorrência, porém, com a sociedade, em caso de penhora de quota social penhorada em execução por dívida pessoal do sócio, a preferência legal é dos outros sócios (§ 4º do art. 685-A).

(v) a sociedade ou sócio, quando houver penhora de cota, em execução promovida por terceiro para realização de crédito contra o sócio (§ 4º do art. 685-A).

3.2 - Requisitos

Embora todo bem possa ser adjudicado, para que a adjudicação seja realizada eficazmente, é necessário cumprir as duas exigências do art. 685-A, do CPC, quais sejam: (i) requerimento por parte do interessado, eis que o juiz não pode obrigar o credor a receber pagamento de coisa diversa daquela acordada entre as partes e (ii) oferta não inferior ao preço da avaliação.

3.3 - Prazo para a adjudicação

Não há prazo certo para o requerimento da adjudicação. Tendo em vista que só se pode adjudicar com observância do preço mínimo da avaliação, é claro que somente depois de concluída tal diligência é que se abrirá oportunidade aos interessados para o requerimento da adjudicação.

Havendo direito concorrente de vários titulares, não poderá o exequente frustrá-los, requerendo a expedição de edital da hasta pública imediatamente após a penhora e avaliação. Deverá aguardar um prazo para exercício da faculdade legal, que, em razão da falta de previsão expressa da lei, será o mínimo de cinco dias (art. 185), embora tal prazo não seja um prazo fatal ou preclusivo³².

³² JÚNIOR, Humberto Theodoro. Curso de Direito Processual Civil: Processo de Execução e Cumprimento de Sentença/Processo Cautelar e Tutela de Urgência. 48ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p.348.

Se a adjudicação é a forma preferencial da lei para promover a expropriação executiva, e se ainda não se realizou a hasta pública, sempre será de admitir-se o requerimento da adjudicação, seja do exequente ou de outros legitimados, mesmo que passados mais de cinco dias da avaliação.

3.4 Preço e depósito

O art. 685-A, do CPC, determina que pode o exequente, **oferecendo preço não inferior ao da avaliação**, solicitar a adjudicação dos bens penhorados.

A exigência de que a adjudicação se realize por preço não inferior ao da avaliação, tutela os interesses do executado.

Se o exequente exercer o direito de adjudicar, estará dispensado de exibir o preço, desde que seja igual ou inferior ao seu crédito, e não haja concorrência de outros pretendentes com preferência legal sobre o produto da execução.

Caso o preço da adjudicação seja superior, ou seja, se a avaliação do bem adjudicado determinar que seu valor é superior a dívida, o adjudicatário deverá depositar o valor da diferença (art. 685-A, §1º, do CPC). Sendo inferior, a adjudicação se faz sem depósito e sem prejuízo do prosseguimento da execução pelo saldo devedor remanescente. A adjudicação, nesta hipótese, não quita a dívida, apenas a amortiza.

Em outros casos, a adjudicatário deverá efetuar o depósito integral do preço da adjudicação, como, por exemplo, no caso de outros credores com penhora anterior a sua ou com preferência legal sobre o bem adjudicado. Nesse tipo de concurso, estabelecido no art. 711, do CPC, o exequente só tem direito a levantar o produto da alienação judicial se houver sobra após satisfeitos os credores preferenciais.

3.5 - Procedimento

3.5.1 - Requerimento

O legitimado requererá a adjudicação após o início dos atos de expropriação (art. 685, § único, do CPC), por escrito ou oralmente, podendo ser realizado pela parte ou por advogado munido de poderes especiais para tanto.

3.5.2 - Pluralidade de legitimados

Existindo mais de um legitimado, haverá a licitação entre eles, consoante dispõe o §3º, do art. 685-A, do CPC: “Havendo mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação...”.

Ainda, determina aludido artigo que “em igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, descendente ou ascendente, nessa ordem”.

Portanto, existindo multiplicidade de legitimados, terão os familiares preferência aos credores, seguindo a ordem expressa no artigo. Mas, caso a pluralidade seja de credores, dever-se-á obedecer a anterioridade das penhoras (art. 612, do CPC) e a ordem prevista no art. 711, do CPC.

Finalmente, há a preferência do §4º do art. 685-A, do CPC, onde se estabelece que “no caso de penhora de quota, procedida por exequente alheio à sociedade, esta será intimada, assegurando preferência aos sócios.”

Apenas lembramos a observação realizada por Araken de Assis³³, no sentido de que, se a execução for de hipoteca de via férreas, a União ou Estado deverá ser intimada para remir, pagando o preço da arrematação ou adjudicação.³⁴

³³ ASSIS, Araken de. Manual da Execução. 11ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p.725.

³⁴ Código Civil, art. 1.505.

3.5.3 - Auto de adjudicação

O deferimento do pedido de adjudicação se dá por meio de decisão interlocutória, impugnável, dessa forma, por agravo de instrumento.

Seguindo a lição de Araken de Assis³⁵, “o objeto do agravo permanece inconfundível com o dos embargos à adjudicação. Enquanto nesse remédio a cognição se restringe às matérias do art. 746, *caput*, naquele recurso o agravante controverterá os requisitos da pretensão a adjudicar”.

Em face do requerimento do candidato à adjudicação podem surgir questões, as quais deverão ser resolvidas pelo juiz, antes ou no ato de deferir a pretensão. Superados eventuais embaraços, o juiz determinará a lavratura do auto de adjudicação ao escrivão (art. 685-A, §5º, do CPC), não havendo sentença, eis que a adjudicação se aperfeiçoa com o respectivo auto (art. 685-B, do CPC).

Uma vez que o auto de adjudicação é título material da alienação realizada em juízo, é imprescindível que nele se identifique, adequadamente, o objeto e o preço da operação, considerando-se o auto da penhora, o laudo da avaliação, o requerimento da adjudicação, a eventual licitação e a decisão de deferimento da adjudicação. Alguma falta ocorrida no auto poderá ser suprida quando da expedição da carta de adjudicação (art. 685-B, § único, do CPC).

Lavrado o auto, assinado pelo juiz, adjudicante e escrivão, considera-se a adjudicação “perfeita e acabada”³⁶.

3.4.4 - Carta de adjudicação

Após lavrado e assinado o auto de adjudicação, expedir-se-á a carta de adjudicação, que deverá ser utilizada pelo adjudicante para registro da propriedade em seu nome no Registro de Imóveis. Assim, enquanto o auto de adjudicação funciona como o título material da aquisição, a carta de adjudicação é o instrumento formal, pelo qual, posteriormente ao seu registro no Cartório imobiliário, ocorrerá a transferência da propriedade.

³⁵ ASSIS, Araken de. Manual da Execução. 11ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p.726.

³⁶ Artigo 685-B, do CPC.

A carta elaborada pelo escrivão deverá conter a descrição do imóvel com remissão a sua matrícula e registros, caso contrário, não será permitido o ingresso no assento imobiliário. Além disso, conterà cópia do auto de adjudicação e a prova de quitação do imposto de transmissão³⁷.

Em relação aos débitos tributários relativos ao imóvel, cabe ao adquirente (credor) efetuar seu pagamento, pois, ao contrário da arrematação em hasta pública, não possui o efeito de expurgar os ônus obrigacionais que recaem sobre o bem³⁸.

Cumprе ressaltar o art. 130³⁹, do Código Tributário Nacional, faz exceção somente ao bem arrematado em hasta pública, nada mencionando quanto a adjudicação.

4. - ARREMATAÇÃO EM HASTA PÚBLICA

4.1 - Conceito, finalidade e Natureza jurídica

A arrematação não é um objetivo em si mesma, mas o meio para conseguir aquele fim. Por meio da arrematação, oferece-se ao público o bem penhorado (no caso, o imóvel) para se obter dinheiro e, com o produto do bem alienado, conforme estabelece o art.709, do CPC, satisfazer o credor.

Conforme leciona José Frederico Marques,

“a expropriação, no processo executivo, é preparada, inicialmente, pela apreensão da coisa, para que, desse modo, perca o devedor o poder de disposição sobre o bem apreendido e se possa, posteriormente, proceder à venda do mencionado bem e sua entrega a terceiro, a fim de que, com o produto da alienação, seja satisfeito o crédito reclamado.”⁴⁰

³⁷ Art. 685-B, §único, do CPC.

³⁸ REsp 1179056/MG, Min. Rel. Humberto Martins , DJ. 07.10.2010.

³⁹ Art. 130. “Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação. **Parágrafo único.** No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.”

⁴⁰ MARQUES, José Frederico. *Manual de Direito Civil*, vol. IV, p. 176.

O objeto da arrematação (alienação forçada) é a transferência da propriedade do bem a terceiro. Distingue-se da adjudicação tradicional porque nesta a transferência se realiza ao credor.

Humberto Theodoro Júnior lembra que hasta pública não é a mesma coisa que arrematação, não obstante muitos se refiram a elas como sinônimos. “Hasta pública é a alienação de bens em pregão (isto é, oferta pública) promovida pelo Poder judiciário”, enquanto a arrematação é o “ato com que se conclui o pregão, adjudicando os bens ao licitante que formulou o melhor preço lançado.”⁴¹

Importa lembrar que a arrematação se dá de duas formas: leilão e praça. O primeiro destina-se a alienação de bens móveis, enquanto esta se refere à alienação de bens imóveis (art. 697, CPC).

Há quem defenda ser a arrematação derivada e, por outro, existem aqueles que entendem ser uma aquisição originária. Pensamos ser esta corrente a mais correta, concluindo ser a arrematação uma forma originária de aquisição da propriedade.

A arrematação, por representar uma venda forçada por intermédio do Estado que transfere o bem penhorado a terceiros, não enseja fraude contra credores, nem fraude à execução, até mesmo porque, como dito acima, a arrematação pode ser caracterizada como aquisição originária.

No mesmo sentido, temos o Agravo em Recurso Especial nº 605.272-MG, julgado em 09 de dezembro de 2014, onde se afirma que:

“Outrossim, é cediço no âmbito desta Corte Superior que os débitos tributários anteriores à arrematação sub-rogam-se no preço da hasta pública, ou seja, o arrematante adquire o bem livre e desembaraçado do tributo ou de eventual responsabilidade, **visto que a arrematação em hasta pública constitui aquisição originária da propriedade.**” (grifamos)

⁴¹ JÚNIOR, Humberto Theodoro. Curso de Direito Processual Civil: Processo de Execução e Cumprimento de Sentença/Processo Cautelar e Tutela de Urgência. 48ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p.355.

Embora a natureza da arrematação ainda seja controversa⁴² no ordenamento jurídico pátrio, “*é forçoso reconhecer que, na arrematação, inexistente relação jurídica ou negocial entre o antigo proprietário e o novo, de modo que não há como se afirmar que se está diante de aquisição derivada da propriedade*”⁴³.

Podemos citar três efeitos práticos se considerada a aquisição como de natureza originária:

- a) da aquisição originária, pode-se dispensar o estudo de documentação dos antecessores proprietários do imóvel objeto da arrematação;
- b) liberação do dever de o arrematante pagar os tributos incidentes sobre a propriedade imobiliária (IPTU, por exemplo), já que o crédito fazendário se subroga no produto da arrematação⁴⁴; e
- c) dispensa da obrigatoriedade de exibição da Certidão da Dívida Ativa da Procuradoria da Fazenda Nacional e da Secretaria da Receita Federal do Brasil, que inclui, ainda, débitos perante o Instituto Nacional da Seguridade Social (INSS), pois, também, aqui, os créditos fazendários ou previdenciários se sub-rogam no produto da arrematação.

⁴² Há posição contrária, entendendo se tratar de aquisição derivada, por exemplo: a) na Apelação Cível n.º 20.745-0/6; b) e em “ASSIS, Araken de. Concurso Especial de Credores no CPC. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2003. p.197”.

⁴³ CGJ, Apel. 0007969-54.2010.8.26.0604, Rel. Des. Renato Nalini, DJ: 10/05/2012.

⁴⁴ Código Tributário Nacional, art. 130: *Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação. **Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.***

4.2 - Legitimidade para arrematar

Todos que estiverem na livre administração de seus bens (art. 690-A, *caput*, do CPC) podem lançar na hasta pública. Obviamente, é necessária a capacidade jurídica do agente, não sendo autorizado licitar, dessa forma, os incapazes ou aqueles que juridicamente estejam privados da livre administração de seus bens.

Também não é permitido participar da licitação as pessoas elencadas no art. 690-A, do CPC, quais sejam: I – tutores, curadores, testamentários, administradores, síndicos ou liquidantes, quanto aos bens confiados a sua guarda e responsabilidade; II – mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados; III – juiz, membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, escrivão e demais servidores e auxiliares da Justiça.

São impedidos de lançar na nova praça ou leilão, ainda, o arrematante e seu fiador que não pagaram o preço ofertado na primeira praça, conforme determina o art. 695, *caput*, do CPC.

Se porventura ocorrer a indevida admissão, pelo leiloeiro, do lance de algumas das pessoas antes comentadas como impedidas, e o arrematante vier a ser uma dessas pessoas, caberá ao juiz deixar de expedir a carta de arrematação.

Cabe lembrar que não existe mais o direito de adjudicação após a arrematação, com preferência para o exequente (art. 981 do Código de Processo de 1939). Agora somente há a possibilidade de adjudicação quando pleiteada antes da hasta pública (art. 685-A, do CPC). Quando isto não se der, o credor tem que disputar a licitação, embora esteja desobrigado de exhibir o preço, como os demais licitantes (art. 690-A, § único, do CPC).

Tal dispensa pressupõe que na execução não haja excesso de valor do bem sobre o crédito, nem privilégio de terceiros, sendo que a falta de depósito do credor (ou a diferença) dá lugar ao desfazimento da arrematação, voltando os bens à praça à custa do exequente (art. 690-A, § único, do CPC).

Esboçaram-se pensamentos no sentido de que, mesmo em segundo leilão, estaria o credor obrigado a arrematar pelo valor da avaliação. Assim, o Supremo Tribunal Federal superou a divergência, fixando o entendimento de que “o depósito que o credor arrematante está obrigado a fazer é o correspondente à diferença entre o crédito e o valor do lance, vencedor. Em se tratando de segunda praça, não há falar em valor de avaliação, pois a venda se faz a quem mais der”.⁴⁵

4.3 - Do edital

As regras das formas, conteúdo e publicação do edital encontram-se expressas nos art. 686 e 687, do CPC.

A publicação de edital, previamente à realização da hasta pública, é obrigatória, de forma que, se não promovida, anulada será a arrematação.

Todavia, quando o valor dos bens penhorados não exceder sessenta salários mínimos a publicação poderá ser dispensada (686, §3º, do CPC).

Ele deverá informar a descrição do bem penhorado e, tratando-se de imóvel, a situação e divisas, com remissão à matrícula e aos registros; o valor do bem; o lugar onde estiver o imóvel; o dia e a hora de realização da praça; menção da existência de ônus, recurso ou causa pendente sobre os bens a serem arrematados; e a comunicação de que, se o bem não alcançar lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, em dia e hora que forem desde logo designados entre os dez e os vinte dias seguintes, a sua alienação pelo maior lance.

O edital será afixado no local do costume e publicado, em resumo, com antecedência mínima de cinco dias, pelo menos uma vez em jornal de ampla circulação local e, na hipótese do credor ser beneficiário da justiça gratuita, será feita no órgão oficial.

⁴⁵ RE 92853/SP, Min. Rel. Moreira Alves, DJ. 17/02/1981.

O juiz poderá alterar a forma e a frequência da publicidade na imprensa, mandar divulgar avisos em emissora local e adotar outras providências tendentes a mais ampla publicidade da alienação, inclusive recorrendo a meios eletrônicos de divulgação.

Já o executado, será intimado acerca da realização da praça por intermédio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por meio de mandado, carta registrada, edital ou outro meio idôneo.

4.4 - Valor e forma de pagamento

O valor mínimo a ser ofertado em primeira praça é o da avaliação e, caso este não seja alcançado, realizar-se-á a segunda praça, quando, então poderá o bem ser arremato por preço inferior ao da avaliação.

Embora o arrematante esteja autorizado a ofertar, em segunda praça, preço inferior ao da arrematação, ele não poderá ser considerado vil⁴⁶, sob pena de a arrematação ser tornada sem efeito.⁴⁷

A lei não define o que seria preço vil, razão pela qual necessário que recorramos a doutrina e jurisprudência. Aquela não é pacífica, (há quem entenda dever a oferta não ser inferior 80% do valor da avaliação e há aqueles que consideram 60% do valor da avaliação suficientes). Já a jurisprudência, parece-nos caminhando por entender ser 50% do valor da avaliação um montante razoável.⁴⁸

A arrematação é, normalmente, feita com dinheiro à vista. Mas pode ser com prazo de até quinze dias, contados da assinatura do auto, desde que o arrematante ofereça caução⁴⁹ (art. 690, *caput*, do CPC), ficando a expedição da carta de arrematação e a ordem de entrega dos bens aguardando o cumprimento do depósito ou da prestação das garantias de seu pagamento.⁵⁰

⁴⁶ Art. 692, do CPC.

⁴⁷ Art.694, V, do CPC.

⁴⁸ AgRg no Agravo em REsp nº 426.352 /RS. Min. Rel. Antonio Carlos Ferreira, DJ. 03/02/2015; REsp nº 1.422.926/SP, Min. Rel. Nancy Andrighi, DJ. 24/04/2014.

⁴⁹ Real ou fidejussória.

⁵⁰ Art. 693, do CPC.

Tratando-se de bem imóvel, se a aquisição for em prestações, poderá o ofertante apresentar por escrito sua proposta, nunca inferior à avaliação, com pagamento de pelo menos 30% à vista e o restante garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel.

Diante do inadimplemento do arrematante, recoloca-se os bens em nova hasta pública. A sanção aplicável será a perda de caução eventualmente prestada, em benefício do exequente, e a interdição de o arrematante e o fiador remissos de participar da nova praça ou leilão.⁵¹

4.5 - Auto e Carta de arrematação

O aperfeiçoamento da arrematação ocorre com a assinatura do respectivo auto pelo agente que houver promovido a hasta pública, isto é, o oficial de justiça (serventário permanente) ou o leiloeiro (profissional autônomo), pelo arrematante e pelo juiz, quando, então, a alienação é considerada perfeita, acaba e irretratável⁵².

Embora o tema seja tratado adiante, cabe mencionar que os embargos do executado, ainda pendentes, não impedem que a arrematação, com o auto, se aperfeiçoe, tornando-se irretratável. Nem mesmo a sentença de procedência dos embargos, proferida posteriormente à arrematação, comprometerá, por si só, a eficácia da alienação judicial, ensejando somente o direito a reclamar perdas e danos.

A arrematação é título dominial, em sentido material, do arrematante sobre os bens adquiridos em hasta pública. O auto de arrematação funciona como título em sentido formal.

Semelhando ao que ocorre nas hipóteses de adjudicação, para que a transferência de propriedade ocorra, necessário se faz o registro do título formal no Cartório imobiliário, ou seja, deve o arrematando ingressar com a carta de arrematação no Oficial de Registro de Imóveis competente.

⁵¹ art. 695, do CPC.

⁵² Art. 694, do CPC.

Para tanto, deverá conter: a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula e registros; a cópia do auto de arrematação; e a prova de quitação do imposto de transmissão.⁵³

4.6 - Desfazimento da arrematação

Não obstante a lei considere a arrematação perfeita, acaba e irrevogável com a assinatura do auto de arrematação, ela faz algumas ressalvas, consistentes nas hipóteses elencadas no §1º, do art. 694, do CPC:

“Art. 694, §1º: A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito:

I - por vício de nulidade;

II - se não for pago o preço ou se não for prestada a caução;

III - quando o arrematante provar, nos 5 (cinco) dias seguintes, a existência de ônus real ou de gravame (art. 686, inciso V) não mencionado no edital;

IV - a requerimento do arrematante, na hipótese de embargos à arrematação (art. 746, §§ 1º e 2º);

V - quando realizada por preço vil (art. 692);

VI - nos casos previstos neste Código (art. 698).”

Ainda o § 2º do mesmo artigo, dispõe que “no caso de procedência dos embargos, o executado terá direito a haver do exequente o valor por este recebido como produto da arrematação; caso inferior ao valor do bem, haverá do exequente também a diferença.”

4.7 - Produto da arrematação

Conforme dito anteriormente, o produto da arrematação se destinará a pagamento de credores do executado, de modo que Código Processual prevê a figura do concurso de credores.

⁵³ Art. 703, do CPC.

Ressalvado o caso de insolvência do devedor, em que tem lugar o concurso universal (art. 751, inciso III, do CPC), o concurso de credores observará a previsão dos artigos 711 e 712 do CPC.

Nesta modalidade de concurso de credores, denominada “concurso especial de credores”, o produto da arrematação é distribuído conforme a preferência de cada credor, sendo que, não havendo credores privilegiados e detentores de direito real (“*títulos legais de preferência*” - art. 958, do Código Civil), receberá em primeiro lugar o credor que promoveu a execução, cabendo aos demais concorrentes direito sobre a importância restante, observada a anterioridade de cada penhora (arts. 613 e 711, do CPC).⁵⁴

Em relação à preferência do crédito, a evolução jurisprudencial⁵⁵ e doutrinária⁵⁶ consolidou-se, atualmente, o entendimento de que o crédito trabalhista tem preferência em relação a qualquer outro, inclusive em relação ao credor hipotecário e ao tributário, independentemente da existência de penhora, eis que não seria possível sobrepor uma preferência de direito processual a uma de direito material (como o crédito trabalhista).

Desta forma, para possibilidade de aferição da preferência de credores e da existência ou não de outras penhoras, além daquelas constantes nas matrículas, indispensável que o arrematante obtenha as certidões dos distribuidores forenses em nome do executado.

⁵⁴ Lembramos que a corrente dominante entende que a prioridade da penhora se caracteriza pela data da efetiva apreensão judicial e não pelo dia em que realizado o registro imobiliário da penhora.

⁵⁵ STJ, REsp 818.652-PR, Rel. Min. Sidnei Beneti, DJ: 23/11/2009. STJ, REsp 293.788, Rel. Min. Gomes de Barros, DJ:22/02/2005.

⁵⁶ Segundo Cleidi Moscon: “*A hierarquia dos créditos nas execuções comuns, em caso de concurso especial de credores, determina a ordem que deve ser observada na distribuição da soma arrecadada, a saber: 1.º Crédito super privilegiado decorrente do dever de alimentar. 2.º Indenização decorrente de acidente de trabalho. Crédito trabalhista de qualquer natureza (salário, indenizações, férias, aviso, FGTS etc.). Comissão do representante conforme art. 44 da Lei 4.886, de 1965. 3.º Crédito da Fazenda Pública. 4.º Crédito com garantia real, no limite da garantia. Ex.: penhor hipoteca, anticrese. 5.º Créditos com privilégio especial. 6.º Créditos com privilégio geral. 7.º Créditos quirografários (créditos sem nenhuma garantia ou privilégio). 8.º Créditos subordinados (créditos dos sócios ou administradores não empregados)*”. (“*Direitos de preferências e privilégios no concurso particular de credores na execução*, Revista de Processo, vol. 131, p. 36 | Jan/2006).

Importa salientar que, dentro de um rigor, tendo o arrematante apresentado o preço ao juízo e tendo o procedimento para arrematação ocorrido nos termos da lei, o desatendimento da preferência de crédito somente outorga ao credor prejudicado o direito para reaver seu crédito do concorrente que o recebeu indevidamente.⁵⁷

Entretanto, face a conhecida tendência de proteção ao crédito de natureza trabalhista, a questão acima pode apresentar riscos, ainda que remotos, especialmente se algum credor ajuizar demanda, questionando a arrematação e a distribuição do respectivo preço, após esse já ter sido levantado pelo exequente (e por outros credores, se for o caso), razão pela qual entendemos quase que imprescindível o estudo das certidões em nome do executado.

4.8 - Precauções para o arrematante

Embora a arrematação judicial de imóvel possa, muitas vezes, se mostrar atraente, é necessário que o arrematante tome determinadas precauções, bem como avaliar certos riscos inerentes a esse tipo de aquisição.

Resumidamente, podemos destacar os seguintes exemplos de risco:

- a) existência de vícios na arrematação (§1º, art. 694, do CPC);
- b) oposição de embargos pelo executado (art. 746, do CPC);
- c) ajuizamento de ações por terceiros) pleiteando a anulação da arrematação (por exemplo, em virtude do imóvel já ter sido arrematado ou adjudicado em outro processo);
- d) terceiro oferecer, durante a realização da hasta, maior lance;
- e) o imóvel arrematado possuir contaminação ambiental;
- f) o imóvel não poder ter a destinação de uso pretendida pelo arrematante.

⁵⁷ Neste sentido, REsp 42.878-5/MG, Min. Rel. Eduardo Ribeiro, DJ. 25/10/1994: "A eventual desatenção a direito de preferência, resultante de ter-se penhorado em primeiro lugar, de nenhum modo afeta a regularidade da arrematação."

Para diluir tais riscos é recomendável que sejam tomadas algumas medidas, dentre elas estão o exame detalhado do processo no qual se pretende arrematar o imóvel, a fim de verificar eventuais vícios no edital e no curso do processo, bem como para apurar eventual ofensa ao direito de terceiros (tais como credores hipotecários, aos quais a arrematação do bem será ineficaz se não tiverem sido intimados da penhora⁵⁸ e a realização de estudo de documentação (*due diligence*) do devedor e do imóvel, de forma a avaliar todo o passivo envolvido.

Ainda podemos citar como medidas preventivas, o estudo da lei de uso e ocupação de solo local para saber se o imóvel pode ter a destinação de uso pretendida e a análise ambiental (ao menos do histórico dos imóveis para apurar se já foram realizadas atividades que possam tê-los contaminados).

Em relação específica ao risco de o devedor opor embargos à arrematação, cumpre destacar que o adquirente poderá desistir da aquisição (§ 1.º, art. 746, do CPC) e requerer o levantamento imediato da quantia depositada (§ 2.º, art. 746, do CPC). Além disso, a oposição dos embargos do executado, conforme já observado, não suspende a continuidade da arrematação (art. 739-A, do CPC), razão pela qual nada impedirá a oportuna emissão da respectiva carta de arrematação, salvo for concedido efeito suspensivo ao referido recurso (§1º, art. 739-A, do CPC).

5. - EMBARGOS À ARREMATAÇÃO E À ADJUDICAÇÃO

5.1 - Considerações gerais

Os embargos à arrematação ou adjudicação têm a natureza de ação, sendo tratados no art. 746, do CPC, determinando:

“É lícito ao executado, no prazo de 5 (cinco) dias, contados da adjudicação, alienação ou arrematação, oferecer embargos fundados em nulidade da execução, ou em causa extintiva da obrigação, desde que superveniente à penhora, aplicando-se, no que couber, o disposto neste Capítulo.”

⁵⁸ Artigos 615, inciso II e 619, ambos do CPC. Também nesse sentido: TJSP, Agravo de Instrumento n.º 99637-07.2012.8.26.0000, Rel. Des. Carlos Alberto Garbi, DJ: 23/10/2012.

Mesmo já efetuada a adjudicação, alienação ou arrematação (atos com que se cumpre a expropriação dos bens penhorados), pode o executado, em cinco dias contados da adjudicação, alienação ou arrematação, oferecer embargos “fundados em nulidade da execução, ou em causa extintiva da obrigação, desde que superveniente à penhora”.⁵⁹

Tendo em vista que a adjudicação ou arrematação se aperfeiçoam por meio do respectivo auto ou termo, a contagem do prazo se inicia da data de suas assinaturas.

Nesse sentido, temos José Frederico Marques, lecionando que

“o oferecimento dos embargos entra seu termo *a quo* na data em que a arrematação se tem por perfeita e acabada, isto é, no dia em que foi assinado o auto de arrematação (art. 694). Em se tratando de embargos à adjudicação, o termo *a quo* para o oferecimento dos embargos se situa na data de assinatura do auto ou naquela publicação da *sentença* (art. 715, §§1º e 2º).”⁶⁰

Ainda em relação ao prazo para oposição dos Embargos, Humberto Theodoro Júnior entende que

“se há coexecutados, mesmo representados por advogados diferentes, não se conta em dobro o prazo para embargar a arrematação, adjudicação ou alienação dos bens penhorados. Cada embargo é uma *ação* e não uma *contestação* ou *resposta* à pretensão executiva do credor, razão pela qual não se observa, na espécie, o art. 191.”⁶¹

Comporta salientar que o início da contagem do prazo ocorre desde que tenha ocorrido a intimação do executado quanto à adjudicação ou a arrematação.

Corroborando, temos o Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial nº 294.702/SP, com relatoria do Min. Felix Fischer, em 15/02/2001, de onde transcrevemos parte do voto:

⁵⁹ Art. 746, do CPC.

⁶⁰ MARQUES, José Frederico. *Manual de Direito Civil*, vol. IV, p. 257.

⁶¹ JÚNIOR, Humberto Theodoro. *Curso de Direito Processual Civil: Processo de Execução e Cumprimento de Sentença/Processo Cautelar e Tutela de Urgência*. 48ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p.442.

Ademais, como bem ressalvado, a adjudicação pode ser requerida pelo credor a qualquer tempo após a praça frustrada, bastando ao credor depositar em juízo o preço da avaliação do bem, no entanto, isto pode ser dar a qualquer tempo, dificultando a ciência da parte contrária, pelo **que faz-se sim necessária a intimação do devedor, para que, em desejando, embargar a execução**. É o que se depreende do CPC, arts. 234 e 242. (grifo nosso)

Podem ser motivo para oposição dos Embargos: (i) nulidade do processo ocorrida após a penhora; (ii) nulidade do ato alienatório; (iii) fato extintivo da obrigação que não tenha sido repelido no julgamento dos embargos à execução, e que tenha ocorrido após a penhora.

5.2 - Legitimidade

O art. 746, do CPC é expresso ao atribuir o direito de opor os Embargos ao executado, deixando claro, portanto, que tal faculdade cabe àquele que sofre a execução e não a qualquer terceiro interessado.

Na exceção à legitimidade antes comentada, estão os casos nos quais a responsabilidade executiva recai sobre terceiro, cujas aquisições, válidas encontram-se contaminadas por fraude de execução, sendo possível que o dono do bem penhorado oponha embargos à arrematação ou adjudicação.

5.3 - Posição do arrematante

Opostos os Embargos, pode o arrematante evitar o litígio, desistindo da aquisição, fazendo-o por meio de simples petição nos autos dos aludidos embargos, conforme autoriza o §1º, do art. 746, do CPC. Neste caso, o juiz o deferirá de plano, declarando prejudicados os embargos, por perda de objeto, sendo o preço depositado liberado em seu favor.

A desistência da aquisição objetiva “propiciar ao desistente uma saída para não se envolver no incidente em torno da pretensão de invalidar-se a alienação operada em juízo.”⁶²

⁶² JÚNIOR, Humberto Theodoro. Curso de Direito Processual Civil: Processo de Execução e Cumprimento de Sentença/Processo Cautelar e Tutela de Urgência. 48ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p.444.

Importa esclarecer que se o adquirente agir de má-fé ou não exerça o direito de desistir da aquisição e sejam acolhidos os embargos contra ele opostos, arcará ele com encargos sucumbenciais.

Entretanto, se o arrematante atuou de boa fé, não contribuindo para a nulidade arguida pelo executado nos embargos, sua procedência, em princípio, não deverá invalidar os direitos adquiridos em razão da alienação judicial. Nesta hipótese, quem responderá pelo ressarcimento dos prejuízos acarretados ao executado será o exequente. (art. 694, § 2º, do CPC).

Havendo nulidade do próprio ato do arrematante (por exemplo, na aquisição por preço vil⁶³), não tem o arrematante como escapar da invalidação do ato aquisitivo.

5.4 - Efeito suspensivo em relação ao levantamento do preço

Em razão da possibilidade de desistência da aquisição, parece-nos claro que não se deve liberar ao exequente, tão logo o ato expropriatório, o preço ofertado e pago pelo adquirente. É necessário aguardar o prazo destinado à propositura dos embargos e, ainda, a postura do adquirente diante da impugnação do embargante.

5.5 - Julgamento e recurso

Tendo os Embargos natureza de ação, seu julgamento se dá por meio de sentença, a qual é recorrível via apelação, bem como enseja à parte perdedora o pagamento das despesas processuais e honorários do advogado.

Tratando-se de uma verdadeira ação, o julgamento dos embargos do art. 746, do CPC, se dá por meio de sentença. O recurso cabível, portanto, é a apelação (art. 513, do CPC), cujo recebimento será sem efeito suspensivo (art. 520, V, do CPC).

⁶³ Vide REsp nº 41550, Min. Rel. Demócrito Reinaldo, DJ. 21/02/1994.

6. CONCLUSÃO

Diante do pesquisado, verificou-se que os institutos da arrematação e da adjudicação sofreram ao longo do tempo, notadamente com o advento da Lei Federal nº 11.382/2006, alterações substanciais em sua aplicação e consequências ao exequente, executado e ao terceiro adquirente.

Tanto a arrematação quanto à adjudicação possuem natureza de alienação forçada, de forma que não há uma relação direta entre o proprietário (alienante/executado/expropriante) e o adquirente (arrematante/adjudicante), com acordo de vontades de ambas as partes, como, por exemplo, ocorre na compra e venda.

A relação entre as partes, pode-se dizer que é intermediada pelo Estado, independentemente da vontade da vontade do proprietário, concretiza a alienação/transferência do bem ao adquirente e, com o produto, quita as dívidas com o exequente e de outros credores, conforme o caso.

Todavia, o executado não fica a mercê, sem qualquer meio para defender-se de eventual execução ou alienação indevida. A lei fornece ao executado, durante a fase de execução, os Embargos à Execução e, após a arrematação ou adjudicação, os Embargos à Arrematação/Adjudicação, pelos quais poder-se-á alegar algumas das hipóteses previstas na lei para desfazimento da expropriação.

O instituto da arrematação, não obstante pareça extremamente seguro ao adquirente, especialmente por se tratar de uma aquisição originária, deve ver observado com certa cautela. Aquele que objetiva adquirir um bem imóvel deve tomar algumas precauções para evitar eventual questionamento de terceiro, que se não tiver o condão de anular a arrematação, ao menos lhe causa transtornos e, em muitos casos, prejuízo financeiros pelo retardamento na definição da aquisição.

Importante ao arrematante, por exemplo, estudar a documentação do executado, inclusive para verificar a existência de outro credor que não o exequente, com crédito preferencial, e que, caso o valor depositado seja por este levantado indevidamente, possa a vir questionar a aquisição.

Nesta hipótese, para dirimir potencial questionamento, aconselhável alertar o juízo no qual se arrematou o bem sobre aquele outro credor, caso já não o tenha sido feito, solicitando a não liberação do valor e instauração do concurso especial de credores.

7. BIBLIOGRAFIA

ASSIS, Araken de. Manual da Execução. 11^a ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

ASSIM, Araken de. Concurso Especial de Credores no CPC. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2003.

ALVIM, Arruda. Manual de Direito Processual Civil. 9^a ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2005.

BUENO, Cassio Scarpinella. Curso sistematizado de direito processual civil: teoria geral do direito processual civil. 4^a edição revista, atualizada e ampliada. São Paulo: Saraiva, 2010.

DINAMARCO, Cândido Rangel. Instituições de direito processual civil. Vol. IV. São Paulo : Malheiros, 2009.

FILHO, Vicente Grecco. Direito Processual Civil Brasileiro: Processo de Execução a Procedimentos Especiais. 22^a ed. São Paulo: Saraiva. 2013.

JÚNIOR, Humberto Theodoro. Curso de Direito Processual Civil: Processo de Execução e Cumprimento de Sentença/Processo Cautelar e Tutela de Urgência. 48^a ed. Rio de Janeiro: Forense. 2013.

JÚNIOR, Nelson Nery e Rosa Maria de Andrade Nery. Código de Processo Civil Comentado. 13^a ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2013.

LIMA, Cláudio Viana. Processo de Execução. 1^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 1973.

MARINONI, Luiz Guilherme e ARENHART, Sérgio Cruz. Processo de Execução, Vol. 3. 3^a ed. São Paulo: Revista dos Tribunais.

MARQUES, José Frederico. Manual de Direito Civil, vol. IV, ed. Millennium. Campinas-SP.

NEGRÃO, Theotônio. Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor. 44ª ed. São Paulo: Saraiva. 2012

NEGRÃO, Theotônio, José Roberto F. Gouvêa e Luis Guilherme A Bondioli. Código Civil e Legislação Civil em Vigor. 30ª ed. São Paulo: Saraiva. 2011.

SANTOS, Moacir Amaral. Primeiras Linhas de Direito Processual Civil. 21ª ed. Vol 3. São Paulo: Saraiva, 2003.

SILVA, de Plácido e. Vocabulário Jurídico. 27ª ed. Rio de Janeiro: Forense. 2007.

VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina e Fábio Caldas de Araújo; Coordenadores Arruda Alvim, thereza Alvim e Alexandre Laizo Clápis. Comentários ao Código Civil Brasileiro, Volume XI. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

VIANA, Marco Aurélio S. Comentários ao Novo Código Civil, Volume XVI. Rio de Janeiro: Forense 2003.

WAMBIER, Luiz Rodrigues. (coord.). ALMEIDA, Flávio Renato Correia de; TALAMINI, Eduardo. Curso Avançado de Processo Civil. Vol. 2, processo de execução, 9ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.