

Alienação por iniciativa particular.

Leonel Falcão.

1 Introdução.

Disciplina o artigo 685-C do Código de Processo Civil Brasileiro:

“Art. 685-C. Não realizada a adjudicação dos bens penhorados, o exeqüente poderá requerer sejam eles alienados por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor credenciado perante a autoridade judiciária.
§ 1º O juiz fixará o prazo em que a alienação deve ser efetivada, a forma de publicidade, o preço mínimo (art. 680), as condições de pagamento e as garantias, bem como, se for o caso, a comissão de corretagem.
§ 2º A alienação será formalizada por termo nos autos, assinado pelo juiz, pelo exeqüente, pelo adquirente e, se for presente, pelo executado, expedindo-se carta de alienação do imóvel para o devido registro imobiliário, ou, se bem móvel, mandado de entrega ao adquirente.
§ 3º Os Tribunais poderão expedir provimentos detalhando o procedimento da alienação prevista neste artigo, inclusive com o concurso de meios eletrônicos, e dispendo sobre o credenciamento dos corretores, os quais deverão estar em exercício profissional por não menos de 5 (cinco) anos.”

O Instituto da alienação por iniciativa particular veio acrescido com a imposição da Lei n.º 11.382/2006. Mostra-se como uma opção a mais ao credor, que já possuía, à sua disposição, a alienação judicial em hasta pública, a adjudicação e o usufruto. Em face de algumas peculiaridades que apresenta, se autoriza a classificá-

lo como uma nova ferramenta expropriatória à disposição do Exequente no intuito da satisfação de seu crédito.

Vem posicionado, na ordem de preferência, em segundo lugar à frente da arrematação e, conforme disciplina o art. 685-C do Código de Processo Civil, não havendo adjudicação, o credor pode pleitear que os bens penhorados sejam alienados por sua própria iniciativa ou por intermédio de um corretor credenciado perante o Poder Judiciário.

Esta norma vai ao encontro, entre outros, da celeridade e menor onerosidade no processo civil, vez que combate diretamente inúmeros procedimentos burocráticos e dispendiosos da hasta pública, tornando, ainda, mais efetiva a prestação jurisdicional. De se destacar, ainda, que através deste procedimento expropriatório, as chances de depreciação e menor arrecadação de valores reduzem sobremaneira.

A alienação por iniciativa particular traz uma forma bem mais próxima da realidade do que a hasta pública, possibilitando, como otimização, que intervenha um profissional especializado no comércio daquele bem, tornando menos gritante a diferença entre os valores obtidos em uma hasta e os valores obtidos em uma compra e venda tradicional.

Trata-se de medida que independe da concordância do devedor, bastando que o credor a requeira, oportunamente, e esteja presente o seu pressuposto objetivo.

2 Noções Gerais

A alienação de bem penhorado por iniciativa particular é instituto que já se encontrava previsto no Código de Processo Civil de 1939 (973 e §§ 1.º a 4.º).

Assim, segundo alguns doutrinadores, este procedimento se trata apenas de mais um saudosismo a recuperar figuras do processo anterior.

O artigo 685 – C do Código de Processo Civil prevê que o requerimento desta ferramenta deve ser feito pelo Exequente, todavia o entendimento é de que há possibilidade do Executado também fazê-lo, como forma de melhor satisfação ao crédito e menor onerosidade do Processo Executivo.

No que toca à fixação de preço mínimo, tem-se que vale a regra do artigo 692 do CPC, que proíbe lance que oferte preço vil. Há correntes doutrinárias que entendem que o preço mínimo possa ser menor que o valor da avaliação, tendo em vista o costume produzido por este tipo de mercado (aquisição de bens em processos executivos) e a autorização judicial para estas medidas em outros dispositivos processuais.¹

3 Do procedimento

A alienação por iniciativa particular demanda procedimento simples, pois o exeqüente deverá requerer a tentativa de alienação por seus próprios meios ou através de um corretor.

Obviamente, deverá ser ouvido o executado, e o juiz fixará prazo, para que o negócio seja cumprido, bem como para que se estabeleça a publicidade do ato, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias e a comissão de venda.

Deverá, a partir daí, se iniciar as diligências – seja pelo exeqüente, seja pelo corretor designado – para encontrar os possíveis compradores, fazendo com que as propostas cheguem aos autos. Isto se deve ao fato da necessidade de formalização do termo de alienação, que deve ser assinado pelo juiz, pelo exeqüente, pelo adquirente e pelo executado.

4 Alienação por iniciativa do Exequente

Este é o procedimento em que o exequente requer lhe seja oportunizada a divulgação do negócio a possíveis compradores. Trata-se de uma alternativa válida quando, o exequente, já conhece ou possui interessados em adquirir o bem, desde que não sejam legítimos a adjudicá-lo. A vantagem deste procedimento é, justamente, a desoneração no que tange ao pagamento de comissão de corretagem, possibilitando-se maior benefício e menor onerosidade na expropriação.

De outra banda, nada impede que o executado, através de seus meios, promova, junto a terceiros, uma melhor alienação do bem penhorado. Neste caso, de proposta mais vantajosa, ela deverá prevalecer.

Ainda, importante frisar que não é inválida a alienação de bens penhorados pelo executado, todavia ineficaz frente à execução, nos termos do artigo 592, V, e 593, II Código de Processo Civil, podendo, assim, o devedor, alienar os bens e cumprir espontaneamente a condenação. A ineficácia da alienação mostra-se relevante apenas quando o executado não efetua o pagamento aos exequentes.

Mostra-se eficaz frente à execução, a alienação de bem penhorado pelo devedor, com pagamento, mediante depósito judicial, igual ou superior ao valor da avaliação. Caso seja inferior, a alienação é ineficaz.

5 Presença de corretor na alienação

É o caso do exequente pretender que um terceiro busque possíveis adquirentes ao bem. Encontra-se aqui um negócio privado para o cumprimento de uma função pública.

¹ Muscari, Marco Antonio Botto. A alienação por iniciativa particular. RP 170/115.
Avenida Carlos Gomes, 141/611 | Bairro Auxiliadora | Porto Alegre | RS | CEP 90.480-003 | Fone: +55 51 3333.7828 | 3330.5995
www.vdf.adv.br | contato@vdf.adv.br

Não há qualquer impedimento para que mais de um corretor fique incumbido da venda, logicamente que somente receberá a comissão de corretagem o profissional que obtiver êxito na intermediação da alienação. Caso a intermediação se dê por mais de um corretor, a remuneração será dividida, consoante aplicação do artigo 728 do Código Civil.

O §3º do art. 685-C exige que se cadastre corretores, com experiência mínima de 5 anos. Ocorre que, em comarcas onde não houver profissionais com experiência de cinco anos, pode o magistrado, sobrepor a exigência, indicando outro profissional. Isso se dá em face de que o objetivo da norma é assegurar uma melhor intermediação da alienação, todavia não há que se cogitar a invalidade da alienação por ter o corretor período de prática inferior ao estatuído na lei se os objetivos foram atingidos sem prejuízo às partes.

Deverá ser profissional envolvido com o objeto a ser alienado, ou seja na alienação de imóveis, um corretor inscrito no CRECI; na de automóveis, um revendedor de veículos; na de quadros, um marchand e assim por diante.

A comissão de corretagem será fixada pelo juiz, sendo que o parâmetro de remuneração será o da natureza do negócio. Da nomeação e remuneração, caberá recurso de agravo, nos termos do artigo 522 e seguintes do Código de Processo Civil.

5 Preço mínimo

O preço mínimo será o valor da avaliação, se realizada por oficial de justiça ou perito, ou do valor estimado pelo exequente e aceito pelo executado.

Pode também, exequente e executado, em acordo, postularem a fixação do preço mínimo abaixo do valor de avaliação, não havendo nenhum impedimento nes procedimento.

Nessa linha, Luiz Rodrigues Wambier, Tereza Arruda Alvim Wambier e José Miguel Garcia Medina: “o valor da alienação não pode ser inferior ao da avaliação (art. 685-C, §1º, c/c art. 680). Pensamos, todavia, que nada impede que alienação se de por valor inferior ao da avaliação, se com isso concordar o executado”.

6 Garantias do adquirente

O adquirente possui a garantia da realização do negócio pela legitimidade dos atos jurisdicionais.

Ocorre que, na pendência de embargos do devedor sem efeito suspensivo, que possa desfazer a penhora ou a execução, se buscou estabelecer norma capaz de garantir o cumprimento do pacto, mesmo que a expropriação caia por terra.

É a disciplina do artigo 694, § 2º, do Código de Processo Civil, que estabelece que a expropriação em arrematação persistirá ainda que a execução seja infundada. Tem-se que se aplica este mesmo procedimento na alienação por iniciativa particular.

A crítica que se faz é o prejuízo manifesto ao executado, que não conseguirá reverter a expropriação, resignando-se com o valor recebido pelo exequente.

7 Prazo para a conclusão do negócio.

O juiz fixará prazo para que o negócio seja concluído, em consonância com as peculiaridades do bem. Consultará, também, as partes acerca do prazo para realização do negócio. nada impede, todavia, que se renove o pedido, caso estejam presentes circunstâncias que façam provável o sucesso da alienação, razão pela se tem a aceitação de prazo suplementar.

8 Do inadimplemento do preço parcelado

Efetivado o depósito inicial, o inadimplemento das parcelas enseja o imediato cumprimento de sentença, nos termos dos arts. 475-J e seguintes do Código de Processo Civil, com a execução da garantia.

A homologação do termo de alienação valerá como título executivo.

9 Termo de alienação

As assinaturas do juiz, do exeqüente, do adquirente e do executado, este se presente, no termo de alienação nos autos dão por perfeita e acabada a alienação por iniciativa particular.

Expede-se carta de alienação, para fins de inscrição no registro competente, se assim for necessário. Os requisitos da carta de alienação são obtidos mediante aplicação analógica do disposto no art. 703 do Código de Processo Civil, sendo exigência legal nela constar a descrição do bem, a matrícula e os seus registros, bem como uma cópia do termo de alienação e a prova de quitação do imposto de transmissão.

Se os bens forem móveis, a menos que exijam instrumento formal de transmissão, operar-se-á simples tradição, expedindo-se para tanto, e se necessário, um mandado de entrega ao adquirente.

10 Conclusão

Ferramenta processual hábil a gerar maior efetividade, celeridade e menor onerosidade, a alienação por iniciativa particular promete marcar uma nova fase no processo civil brasileiro.

Buscou-se tratar de forma ampla o tema, servindo este trabalho para colaborar com o esclarecimento e reflexão desta nova sistemática expropriatória do artigo 685-C do Código processual civil brasileiro.

Assim, esta ferramenta traz um procedimento mais próximo da realidade de mercado do que a hasta pública, possibilitando, a inserção de um profissional especializado, tornando menos gritante a diferença entre os valores obtidos em uma hasta e os valores obtidos em uma compra e venda tradicional.

Referências

NERY JUNIOR, Nelson. **Código de Processo Civil Comentado**. São Paulo. RT. 2012.

CUNHA, Leonardo José Carneiro. **A alienação por iniciativa particular**. RP 174/51.

TALAMINI, Eduardo. **A alienação por iniciativa particular como meio expropriatório**.

THEODORO JUNIOR, Humberto. **Processo de Execução**. São Paulo. Livraria e Editora Universitária de Direito. 2004.

PAULO, José Ysnaldo Alves. **Pré-Executividade Contagante no Processo Civil Brasileiro**. Rio de Janeiro. Forense. 2002.

WAMBIER, Luiz Rodrigues (org). **Curso Avançado de Processo Civil**. Vol. II. 9ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais. 2007.

BUENO, Cássio Scarpinella. **A nova etapa da reforma do Código de Processo Civil**. Vol. III. São Paulo: Saraiva. 2007.

VDF

VÖLKER, DUBAL & FALCÃO

ADVOGADOS ASSOCIADOS