

# A ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

*Leonardo José Carneiro da Cunha*

*Mestre em Direito pela UFPE  
Doutor em Direito pela PUC/SP  
Professor do Curso de Mestrado da Universidade Católica de Pernambuco  
Membro do IBDP  
Procurador do Estado de Pernambuco  
Advogado*

**Sumário:** 1. Introdução. 2. O art. 52, VII, da Lei nº 9.099/1995 (a alienação por iniciativa particular nos Juizados Especiais Cíveis). 3. O art. 685-C do CPC (alienação por iniciativa particular nas execuções civis). 3.1. Requisitos objetivos e subjetivos. 3.2. Participação facultativa de corretor. 3.3. Procedimento e condições do negócio. 3.4. Autorização judicial da alienação e alterações supervenientes. 3.5. Termo de alienação. 3.6. Incidentes e efeitos da alienação por iniciativa particular. 4. Inaplicabilidade à execução fiscal. 5. Possibilidade nas execuções propostas por empresa pública ou sociedade de economia mista. Bibliografia.

**Resumo:** O texto examina a alienação por iniciativa particular nas execuções civis, tal como prevista no art. 685-C do CPC, discorrendo sobre seus requisitos objetivos e subjetivos, seu procedimento, incidentes e efeitos, além de investigar seu cabimento na execução fiscal e nas execuções propostas por empresas públicas e sociedades de economia mista.

## 1. INTRODUÇÃO

A partir das modificações levadas a cabo pela Lei nº 11.382/2006, penhorado um bem do executado, dá-se a expropriação, que consiste na adjudicação, na alienação por iniciativa particular, na alienação por hasta pública ou no usufruto de bem móvel ou imóvel (CPC, art. 647).

Antes da Lei nº 11.382/2006, a expropriação de bens para satisfação da dívida era feita, prioritariamente, pela arrematação. Somente quando não houvesse arrematação, é que o exeqüente poderia adjudicar o bem penhorado.

Com o advento da Lei nº 11.382/2006, conferiu-se prioridade à adjudicação. Penhorado um bem do executado, já é possível ao exeqüente adjudicar o bem. Não havendo adjudicação, poderá, então, ser feita a alienação por iniciativa particular. Não realizada a alienação por iniciativa particular, aí, sim, é que se designa leilão ou praça para a venda do bem. Significa que a venda em hasta pública somente se realiza, caso não haja adjudicação do bem nem sua venda por iniciativa particular.

Não realizada a adjudicação dos bens penhorados, o exeqüente poderá requerer sejam tais bens alienados por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor credenciado perante a autoridade judiciária, tudo de conformidade com o disposto no novo art. 685-C do CPC.

Tais regras – que permitem a alienação por iniciativa particular – não encerram novidade no ordenamento jurídico pátrio. Com efeito, o art. 973 do Código de Processo Civil de 1939 já previa tal mecanismo, que foi eliminado com o advento do atual Código e, agora, revigorado pelo novo art. 685-C.

O art. 700 do atual CPC – revogado pela Lei nº 11.382/2006 – autorizava o juiz, ouvidas as partes e sem prejuízo da expedição dos editais, a “atribuir a corretor de imóveis inscrito na entidade oficial da classe a intermediação na alienação do imóvel penhorado”. Tal dispositivo não tratava, propriamente, de uma alienação por iniciativa particular, mas de uma venda pública com intermediação de corretor<sup>1</sup>, que se revelava excepcional, aplicando-se, apenas, à venda de bens imóveis.

No âmbito dos Juizados Especiais Cíveis, a alienação por iniciativa particular sempre foi possível, a teor do que dispõe o art. 52, VII, da Lei nº 9.099/1995.

Na verdade, o que fez a Lei nº 11.382/2006 foi *generalizar* a possibilidade da alienação por iniciativa particular, permitindo-a nas execuções em geral. Tal alienação está prevista no art. 685-C do CPC, cujas particularidades são examinadas no presente ensaio.

<sup>1</sup> BUENO, Cassio Scarpinella. Código de Processo Civil interpretado. MARCATO, Antonio Carlos (coord.). São Paulo: Atlas, 2004, n. 1 ao art. 700, p. 1.983; LEONEL, Ricardo de Barros. Reformas recentes do processo civil: comentário sistemático. São Paulo: Método, 2007, n. 4.4, p. 91.

## 2. O ART. 52, VII, DA LEI Nº 9.099/1995 (A ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR NOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS)

Nos termos do art. 52, VII, da Lei nº 9.099/1995, é possível, no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis, a alienação forçada de bens por iniciativa do próprio exequente, ou do executado, ou de terceira pessoa idônea.

Realmente, segundo se infere do aludido dispositivo, nas execuções processadas perante os Juizados Especiais Cíveis, o juiz poderá autorizar o executado, o exequente ou uma terceira pessoa idônea a tratar da alienação do bem penhorado, a qual se aperfeiçoa em juízo até a data fixada para a praça ou leilão. Sendo o preço inferior ao da avaliação, as partes serão ouvidas. Se o pagamento não for imediato, será oferecida caução idônea, nos casos de alienação de bem móvel, ou hipotecado o imóvel.

A medida destina-se a agilizar a efetivação do processo de execução, eliminando os entraves e as dificuldades de uma alienação por hasta pública<sup>2</sup>, podendo ser muito mais eficiente na busca da realização prática do princípio da menor onerosidade (CPC, art. 620)<sup>3</sup>. Sendo possível a alienação por iniciativa particular, o juiz deve<sup>4</sup> autorizá-la, ficando a cargo do exequente, do executado ou de uma terceira pessoa idônea. A única exigência é a de que a celebração do negócio seja concretizada em juízo<sup>5</sup>, até antes da data do leilão ou praça. Vale dizer que, realizado o leilão ou praça, já não é mais possível a alienação por iniciativa particular. Enquanto não realizado o leilão ou praça, o exequente, ou o executado, ou uma terceira pessoa idônea pode encetar, desde que previamente autorizado pelo

<sup>2</sup> REINALDO FILHO, Demócrito Ramos. Juizados especiais cíveis: comentários à lei 9.099, de 26/09/1995. Recife: Bagaço, 1996, p. 300. No mesmo sentido: TEIXEIRA, Sérgio Torres. Processo de execução no âmbito dos juizados especiais cíveis. Procedimentos especiais cíveis: legislação extravagante. FARIAS, Cristiano Chaves de; DIDIER JR., Fredie (coords.). São Paulo: Saraiva, 2003, p. 574.

<sup>3</sup> CÂMARA, Alexandre Freitas. Juizados especiais cíveis estaduais e federais: uma abordagem crítica. 2ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2005, n. 20.1.3, p. 184-185.

<sup>4</sup> FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. Comentários à lei dos juizados especiais cíveis e criminais. 3ª edição. São Paulo: RT, 2000, p. 386.

<sup>5</sup> REINALDO FILHO, Demócrito Ramos. Juizados especiais cíveis: comentários à lei 9.099, de 26/09/1995. Recife: Bagaço, 1996, p. 300. Assim também: TEIXEIRA, Sérgio Torres. Processo de execução no âmbito dos juizados especiais cíveis. Procedimentos especiais cíveis: legislação extravagante. FARIAS, Cristiano Chaves de; DIDIER JR., Fredie (coords.). São Paulo: Saraiva, 2003, p. 574.

juiz, todos os atos pertinentes com o pretense comprador, aperfeiçoando e ultimando o negócio em juízo.

Em princípio, o bem penhorado deve ser alienado pelo valor da avaliação. É possível, contudo, que a alienação se concretize por preço inferior ao da avaliação, desde que ouvidas previamente as partes e haja concordância. Não havendo concordância, caberá ao juiz decidir conforme as peculiaridades do caso, podendo autorizar a venda, caso não haja um desnível muito grande entre o valor da avaliação e o da alienação<sup>6</sup>.

### **3. O ART. 685-C DO CPC (ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR NAS EXECUÇÕES CIVIS)**

O art. 700 do CPC – revogado pela Lei nº 11.382/2006 – permitia que o juiz atribuísse a corretor de imóveis inscrito na entidade oficial da classe a intermediação na alienação do imóvel penhorado. Tal dispositivo difere do atual art. 685-C, pois não tratava de uma alienação por iniciativa particular, mantendo-se a feição de venda pública. Enquanto aquela hipótese era excepcional e se restringia a imóveis, a atual forma de expropriação é considerada geral, devendo anteceder a alienação por hasta pública, que passou a ser residual. Ademais, a alienação por iniciativa particular de que trata o art. 685-C não se restringe a imóveis, podendo realizar-se tanto para a venda de um móvel como para a de um imóvel.

É bem verdade que a alienação por iniciativa particular pode ser realizada por um corretor designado pelo juiz. A possibilidade de nomeação de corretor para intermediar a alienação não desfigura, entretanto, a essência do meio executivo; o corretor exerce funções análogas às do porteiro e às do leiloeiro, que se somam aos deveres inerentes à sua atividade profissional<sup>7</sup>.

As regras pertinentes à alienação por iniciativa particular constam do já mencionado art. 685-C do CPC, destacando-se algumas para breves comentários.

<sup>6</sup> “Desarrazoado e contrário aos princípios orientadores do próprio Juizado, é postergar a satisfação do crédito do exequente, em face de uma pequena ou insignificante diferença verificada.” (FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. Comentários à lei dos juizados especiais cíveis e criminais. 3ª edição. São Paulo: RT, 2000, p. 386).

Segundo Alexandre Freitas Câmara, somente é possível a venda por preço inferior ao da avaliação, caso haja concordância de ambas as partes (Juizados especiais cíveis estaduais e federais: uma abordagem crítica. 2ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2005, n. 20.1.3, p. 184).

<sup>7</sup> ASSIS, Araken de. Manual da execução. 11ª edição. São Paulo: RT, 2007, n. 286.2, p. 731.

### 3.1. Requisitos objetivos e subjetivos

A alienação por iniciativa particular somente é cabível, se não tiver havido adjudicação do bem penhorado. Se o exeqüente ou qualquer um dos legitimados a que alude o § 2º do art. 685-A do CPC não requerer a adjudicação do bem penhorado, resta possível a alienação por iniciativa particular. Vale dizer que a *ausência de adjudicação* constitui o requisito objetivo para a alienação por iniciativa particular.

No momento previsto no parágrafo único do art. 685 do CPC, deve o exeqüente ser intimado para definir sobre os atos de expropriação de bens, deliberando se pretende adjudicar o bem penhorado ou se almeja seja levada a efeito a alienação por iniciativa particular ou a alienação por hasta pública<sup>8</sup>.

Contrariamente ao que dispunha o antigo art. 700 do CPC, que se referia apenas a bens imóveis, o art. 685-C permite a alienação particular de quaisquer bens penhorados, podendo ser utilizada na venda de imóveis ou móveis<sup>9</sup>. A assertiva tem a confirmá-la o § 2º do próprio art. 695-C, segundo o qual, formalizada a venda por termo nos autos, expede-se carta de alienação do *imóvel* para o devido registro imobiliário, ou, se o bem for *móvel*, mandado de entrega ao adquirente.

*Literalmente*, o art. 685-C do CPC estabelece ser do exeqüente a eleição deste meio executivo, de sorte que não poderia o executado ou mesmo o juízo lhe impor sua adoção<sup>10</sup>. Muito embora a *letra* do dispositivo atribua apenas ao exeqüente a legitimidade para requerer a alienação por iniciativa particular, deve-se admitir, em respeito ao princípio da isonomia e ao princípio da menor onerosidade (CPC, art. 620), que o executado também a requeira, devendo o juiz deferi-la, desde que não haja prejuízo para o exeqüente<sup>11</sup> ou desde que haja concordância deste último<sup>12</sup>.

<sup>8</sup> ASSIS, Araken de. Manual da execução. 11ª edição. São Paulo: RT, 2007, n. 285, p. 730-731.

<sup>9</sup> LEONEL, Ricardo de Barros. Reformas recentes do processo civil: comentário sistemático. São Paulo: Método, 2007, n. 4.4, p. 92; ASSIS, Araken de. Manual da execução. 11ª edição. São Paulo: RT, 2007, n. 285, p. 730.

<sup>10</sup> KNIJNIK, Danilo. A nova execução de títulos extrajudiciais: comentários à Lei nº 11.382, de 6 de dezembro de 2006. OLIVEIRA, Carlos Alberto Alvaro (coord.). Rio de Janeiro: Forense, 2007, n. 164, p. 246.

<sup>11</sup> WAMBIER, Luiz Rodrigues; WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; MEDINA, José Miguel Garcia. Breves comentários à nova sistemática processual civil – 3. São Paulo: RT, 2007, p. 156.

<sup>12</sup> NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Reformas do CPC 2. São Paulo: RT, 2007, p. 381.

Com efeito, a alienação por iniciativa particular pode ser requerida ao juiz pelo exeqüente ou pelo executado. Conquanto a lei confira apenas ao exeqüente a possibilidade de formular tal requerimento, impõe-se permitir que o executado também o faça, quando evidente a ausência de prejuízo ao exeqüente e demonstrada ser essa forma menos onerosa ao próprio executado.

Sabe-se que a expropriação realiza-se, segundo o art. 612 do CPC, em proveito do exeqüente. Também é sabido que a execução deve processar-se pela forma menos gravosa para o executado, a teor do art. 620 do CPC. Há, como se vê, uma colisão entre princípios na execução. O princípio da efetividade choca-se com o princípio da dignidade da pessoa humana. Tais princípios fundamentam aquelas regras: de um lado, a execução deve satisfazer os interesses do exeqüente, sendo a mais efetiva possível (CPC, art. 612), desde que, por outro lado, seja adotado o meio menos gravoso para o executado, não afetando sua dignidade humana (CPC, art. 620)<sup>13</sup>.

A proporcionalidade, na execução, parece estar reproduzida no art. 620 do CPC, que contempla, por assim dizer, um princípio da adequação. Tal dispositivo representa a aplicação da proporcionalidade na execução<sup>14</sup>

O que se pretende deixar assentado é que, sem embargo de a *letra* do art. 685-C do CPC atribuir apenas ao exeqüente legitimidade para requerer a alienação por iniciativa particular, ao executado também se deve franquear tal legitimidade, se, no caso concreto, restar evidente ser essa a melhor forma de satisfação do crédito, atendendo, a um só tempo, os interesses do exeqüente (tornando *efetiva* a execução) e os interesses do executado (sobressaindo como meio *menos oneroso*). Em vista da proporcionalidade realizada no caso concreto, pode-se admitir que o executado requeira a alienação por iniciativa particular, desde que não se imponha ao exeqüente a tarefa de realizar tal alienação; caberá ao executado – por si ou por intermédio de corretor credenciado – realizar a venda particular.

Bem se poderia afirmar ser desnecessário ao executado requerer a alienação por iniciativa particular, bastando-lhe colocá-lo à venda, já que é o proprietário do bem. Impõe-se, contudo, ao executado obter a autorização

<sup>13</sup> GUERRA, Marcelo Lima. Direitos fundamentais e a proteção do credor na execução civil. São Paulo: RT, 2003, p. 82-110.

<sup>14</sup> GÓES, Gisele Santos Fernandes. A base ética da execução por sub-rogação no processo civil brasileiro: os princípios da idoneidade do meio e da menor onerosidade. Execução no processo civil: novidades & tendências. SHIMURA, Sérgio; NEVES, Daniel A. Assumpção (coords.). São Paulo: Método, 2005, p. 107.

judicial, para que não se considere ter a venda se operado em fraude à execução. Ademais, é possível que, feita a penhora, o bem seja subtraído da posse do executado, sendo entregue a depositário público ou particular (CPC, art. 666)<sup>15</sup>, dificultando, senão impedindo, a venda feita por iniciativa particular do executado.

A alienação por iniciativa particular pode ocorrer tanto antes como depois de iniciado o procedimento de venda por hasta pública<sup>16</sup>, desde que ainda não realizada a arrematação. Se já tiver sido efetivada a arrematação e assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo serventuário da justiça ou leiloeiro, será, a partir daí, considerada perfeita, acabada e irretratável (CPC, art. 694), não podendo mais haver adjudicação, nem alienação por iniciativa particular. A alienação por iniciativa particular já não será possível, quando realizada a arrematação, mesmo que não se tenha ainda concretizado a assinatura do respectivo auto.

### 3.2. Participação facultativa de corretor

A regra que prevê a alienação por iniciativa particular permite que o juiz lance mão de intermediário, conhecedor do ramo, para mediar a realização do negócio, podendo o corretor, no exercício de seu mister, opinar sobre o preço, esclarecer o interessado sobre as formalidades de sua proposta, além de acompanhá-lo nas possíveis tratativas com as partes<sup>17</sup>.

Ao designar corretor para intermediar a alienação por iniciativa particular, o juiz deve fixar o valor de sua comissão, levando em conta os costumes do local e o valor do bem. O Código de Processo Civil não estabeleceu quanto deva ser a comissão de corretagem, nem qual o percentual a ser definido pelo juiz; caberá ao magistrado verificar as peculiaridades do caso concreto e, então, fixar o valor ou o percentual da comissão. É conveniente que o exequente ajuste com o corretor sua remuneração, submetendo tal acerto ao crivo do juiz<sup>18</sup>, somente sendo paga a comissão, se concretizada a venda;

<sup>15</sup> WAMBIER, Luiz Rodrigues; WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; MEDINA, José Miguel Garcia. Breves comentários à nova sistemática processual civil – 3. São Paulo: RT, 2007, p. 157.

<sup>16</sup> LAMY, Eduardo de Avelar. Considerações sobre a fase de expropriação na nova sistemática da execução civil. Execução civil e cumprimento da sentença. BRUSCHI, Gilberto Gomes; SHIMURA, Sérgio (coords.). São Paulo: Método, 2007, p. 91.

<sup>17</sup> ASSIS, Araken de. Manual da execução. 11ª edição. São Paulo: RT, 2007, n. 286.2, p. 731.

<sup>18</sup> ASSIS, Araken de. Manual da execução. 11ª edição. São Paulo: RT, 2007, n. 286.2, p. 732.

não efetivada a alienação, não deve o corretor perceber a comissão fixada pelo juiz<sup>19</sup>.

O art. 685-C do CPC alude à figura do “corretor”, que pode intermediar a venda de um móvel ou de um imóvel. Neste último caso, a intermediação deve ser feita por um corretor de imóveis, inscrito no respectivo órgão de classe (Lei nº 6.530/1978, art. 2º)<sup>20</sup>. Tradicionalmente, o termo *corretor* é utilizado para designar o intermediário na venda de imóveis, sendo, nesse sentido, utilizado no revogado art. 700 do CPC. O legislador afastou-se, contudo, dessa utilização tradicional, de sorte que o corretor, na alienação por iniciativa particular, pode intermediar a venda do bem penhorado, independentemente de se tratar de um móvel ou imóvel<sup>21</sup>. Não é sem razão, aliás, que o § 2º do próprio art. 695-C, estabelece que, formalizada a venda por termo nos autos, expede-se carta de alienação do *imóvel* para o devido registro imobiliário, ou, se o bem for *móvel*, mandado de entrega ao adquirente.

O corretor, nos termos do § 3º do art. 685-C, deve estar em exercício profissional por não menos de cinco anos, cabendo à parte indicar ou ao juiz designar um dentre os credenciados, na forma estabelecida em provimento editado pelo respectivo tribunal<sup>22</sup>. O credenciamento confere ao corretor a condição de auxiliar eventual da Justiça, a exemplo do que sucede com o perito<sup>23</sup>. Não existindo credenciamento prévio, justamente por não haver ainda regulamentação específica, cabe ao juiz nomear corretores de sua confiança, respeitado o tempo mínimo da experiência profissional exigido<sup>24</sup>. Nesse caso, basta o corretor prestar compromisso, tal como o perito<sup>25</sup>.

A ausência de regulamentação pelo respectivo tribunal não impede, como se vê, a realização de tal meio expropriatório, exatamente porque o art. 685-C do CPC já tem plena eficácia, não se tratando de norma de eficácia contida ou dependente de regulamentação. A regulamentação tem finalidade

<sup>19</sup> NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Reformas do CPC 2. São Paulo: RT, 2007, p. 387-388.

<sup>20</sup> ASSIS, Araken de. Manual da execução. 11ª edição. São Paulo: RT, 2007, n. 286.2, p. 732.

<sup>21</sup> NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Reformas do CPC 2. São Paulo: RT, 2007, p. 381.

<sup>22</sup> A exigência de cadastramento prévio é objeto de críticas desferidas por Daniel Amorim Assumpção Neves (ob. cit., p. 382-383).

<sup>23</sup> LEONEL, Ricardo de Barros. Reformas recentes do processo civil: comentário sistemático. São Paulo: Método, 2007, n. 4.4, p. 92.

<sup>24</sup> CÂMARA, Alexandre Freitas. O novo regime da alienação de bens do executado. Revista de Processo. São Paulo: RT, v. 148, jun. 2007, p. 238.

<sup>25</sup> ASSIS, Araken de. Manual da execução. 11ª edição. São Paulo: RT, 2007, n. 286.2, p. 732.

*complementar*, agregando ao referido dispositivo maiores detalhes a serem seguidos pelos juízes<sup>26</sup>.

### 3.3. Procedimento e condições do negócio

A alienação por iniciativa particular tem início com o requerimento do exequente (ou do executado, conforme defendido no item 3.1. supra), finalizando-se com a expedição da carta de alienação.

Não obstante o silêncio da norma, a parte contrária deve ser intimada para pronunciar-se sobre o pedido de alienação por iniciativa particular, a fim de lhe assegurar o direito de participar do convencimento do juiz, em atendimento à garantia constitucional do contraditório<sup>27</sup>.

Ao deferir o requerimento para que se realize a alienação por iniciativa particular, o juiz deve estabelecer os elementos do negócio, fixando o prazo para sua realização, além de estabelecer a forma de publicidade, o preço mínimo da alienação, as condições de pagamento, as garantias a serem prestadas e, se nomear corretor, a comissão de corretagem.

A alienação deverá ser feita com tais elementos, estabelecidos previamente pelo juiz. As peculiaridades do mercado e as vicissitudes de qualquer negociação podem impor, contudo, que a venda seja feita em desconformidade com o quanto estabelecido pelo juiz, desde que o juiz assim o permita em decisão posterior, contando com prévia concordância do exequente e do executado. É possível, com efeito, que a alienação somente se concretize após o prazo fixado pelo juiz, ou que as condições de pagamento tenham sido negociadas diferentemente do que fora estabelecido na decisão judicial, ou, ainda, que o valor da venda seja um pouco inferior àquele fixado pelo magistrado.

Em prol da efetividade, cumpre sejam flexibilizados os elementos estabelecidos previamente na decisão judicial, conferindo-se certa margem de negociação ao particular ou corretor incumbido da realização do negócio para, então, autorizar a alienação por iniciativa particular por preço inferior ao fixado pelo juiz, ou com condições de pagamento e garantias diferentes das que

<sup>26</sup> BUENO, Cassio Scarpinella. A nova etapa da reforma do Código de Processo Civil: comentários sistemáticos à Lei n. 11.382, de 6 de dezembro de 2006. São Paulo: Saraiva, 2007, v. 3, p. 191.

<sup>27</sup> KNIJNIK, Danilo. A nova execução de títulos extrajudiciais: comentários à Lei nº 11.382, de 6 de dezembro de 2006. OLIVEIRA, Carlos Alberto Alvaro (coord.). Rio de Janeiro: Forense, 2007, n. 165, p. 247.

foram estabelecidas ou, até mesmo, em prazo superior ao estipulado<sup>28</sup>, desde que tanto o exeqüente como o executado concordem com tal flexibilização, chancelada por posterior decisão do juiz.

O § 1º do art. 685-C do CPC prevê que o juiz deve fixar o preço mínimo, reportando-se, no particular, ao art. 680 do mesmo diploma legal, cujo teor trata da avaliação do bem penhorado. Daí se pode inferir que o preço, na alienação por iniciativa particular, não deve, aparentemente, ser inferior ao da avaliação<sup>29</sup>. Se, contudo, o executado concordar, poderá o bem ser alienado por valor inferior ao da avaliação<sup>30</sup>, em virtude de vicissitudes do mercado, de variações econômicas, de desvalorização do bem penhorado ou de defasagem no valor da própria avaliação. Ao juiz se impõe, para evitar situações como essa, estabelecer a correção monetária do valor da avaliação, fixando o indexador a ser utilizado, quando da definição dos elementos do negócio<sup>31</sup>.

O que se percebe, em verdade, é que o art. 685-C do CPC não impõe, expressamente, obediência ao valor da avaliação, referindo-se, apenas, ao art. 680 do CPC, que autoriza o oficial de justiça a avaliar o bem e somente em casos excepcionais, quando necessário conhecimento específico, exige a presença de avaliador oficial. Aqui, o legislador não previu, expressamente, o valor da avaliação como o limite mínimo a ser observado, tal como o fez no caso de adjudicação, que, por inequívoca previsão do art. 685-A, estabelece ser lícito ao exeqüente, “oferecendo preço não inferior ao da avaliação”, requerer seja-lhe adjudicado o bem penhorado.

A referência ao art. 680 do CPC deve ser entendida como uma mera indicação, a nortear a fixação a ser feita pelo juiz, nada impedindo que o valor da alienação seja inferior ao da avaliação, se as exigências do mercado assim apontarem. A propósito, assim observa Daniel Amorim Assumpção Neves: “O juiz, portanto, para fixar o valor indicado pelo dispositivo legal

<sup>28</sup> KNIJNIK, Danilo. A nova execução de títulos extrajudiciais: comentários à Lei nº 11.382, de 6 de dezembro de 2006. OLIVEIRA, Carlos Alberto Alvaro (coord.). Rio de Janeiro: Forense, 2007, n. 165, p. 247-248.

<sup>29</sup> ASSIS, Araken de. Manual da execução. 11ª edição. São Paulo: RT, 2007, n. 286.3, p. 733; CÂMARA, Alexandre Freitas. O novo regime da alienação de bens do executado. Revista de Processo. São Paulo: RT, v. 148, jun. 2007, p. 238.

<sup>30</sup> WAMBIER, Luiz Rodrigues; WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; MEDINA, José Miguel Garcia. Breves comentários à nova sistemática processual civil – 3. São Paulo: RT, 2007, p. 157. No mesmo sentido: CÂMARA, Alexandre Freitas. O novo regime da alienação de bens do executado. Revista de Processo. São Paulo: RT, v. 148, jun. 2007, nota de rodapé n. 9, p. 238.

<sup>31</sup> BUENO, Cassio Scarpinella. A nova etapa da reforma do Código de Processo Civil: comentários sistemáticos à Lei n. 11.382, de 6 de dezembro de 2006. São Paulo: Saraiva, 2007, v. 3, p. 189.

ora comentado deverá levar em conta a avaliação, mas somente para ter uma base para a fixação do mínimo a ser alcançado pela alienação particular. Deve levar em conta, especialmente, o preço que o bem obteria numa futura hasta pública, podendo determinar um valor mínimo que não seja vil, mas que também não chegue ao da avaliação. Nesse caso, caberá ao juiz a aplicação da razoabilidade para, diante das circunstâncias do caso concreto, determinar o valor. No direito espanhol há interessante previsão pela qual o juiz pode fixar um mínimo de 50% do valor avaliado para os bens móveis e de 70% para os bens imóveis, demonstrando o legislador espanhol que se o ideal é a alienação pelo valor da avaliação, pior é realizar a hasta pública (art. 641.3, LEC). No direito brasileiro, como não há previsão semelhante, o juiz deverá razoavelmente fixar um valor que não seja insignificante e que, ao mesmo tempo, atraia interessados na compra<sup>32</sup>.

Tudo está a demonstrar que, em se tratando de alienação por iniciativa particular, alterações supervenientes ou exigências de mercado podem permitir a alteração das condições do negócio. No dizer de Danilo Knijnik, “nada impede que a parte interessada requeira a modificação da resolução autorizativa, seja quanto a prazo, seja preço e garantias”<sup>33</sup>. Significa, em outras palavras, que, em princípio, a decisão está sujeita à preclusão, ressalvada a superveniência de fatos ou elementos novos que imponham a modificação das condições impostas pelo juiz.

#### 3.4. Termo de alienação

Concluída a tratativa pessoal ou virtual (neste último caso, por meio eletrônico permitido pelo juiz ou disciplinado pelo tribunal respectivo), a alienação será firmada por termo nos autos, expedindo-se carta de alienação do *imóvel* para o devido registro imobiliário, ou, se o bem for *móvel*, mandado de entrega ao adquirente.

À carta de alienação aplicam-se, por analogia, as regras pertinentes à carta de adjudicação contidas no parágrafo único do art. 685-B do CPC, que prevê seus requisitos formais<sup>34</sup>.

<sup>32</sup> NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Reformas do CPC 2. São Paulo: RT, 2007, p. 386-387.

<sup>33</sup> A nova execução de títulos extrajudiciais: comentários à Lei nº 11.382, de 6 de dezembro de 2006. OLIVEIRA, Carlos Alberto Alvaro (coord.). Rio de Janeiro: Forense, 2007, n. 167, p. 249.

<sup>34</sup> NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Reformas do CPC 2. São Paulo: RT, 2007, p. 388.

Vale dizer que alienação será formalizada por termo nos autos, assinado pelo juiz, pelo exequente e pelo adquirente. Se o executado estiver presente, também deve assinar. Sua presença, contudo, não é necessária, podendo formalizar-se o negócio sem sua assinatura, visto tratar-se de medida executiva forçada ou de meio sub-rogatório, levado a efeito mesmo contra sua vontade.

Em se tratando de alienação de imóvel, a carta deve conter a sua descrição, com remissão a sua matrícula e registros, a cópia do termo de alienação e a prova de quitação do imposto de transmissão.

#### 4. INAPLICABILIDADE À EXECUÇÃO FISCAL

A Lei nº 6.830/1980, em seu art. 23, estabelece que a alienação de quaisquer bens penhorados será feita em leilão público, no lugar designado pelo juiz. A pedido da Fazenda Pública e do executado, os bens podem ser leiloados ou pracedados englobadamente ou em lotes indicados.

Como se vê, a venda de bens penhorados é, na execução fiscal, feita por leilão público. Diante da especificidade da regra contida no art. 23 da Lei nº 6.830/1980, não é possível haver outra forma de alienação, a não ser por hasta pública.

Isso está a demonstrar, portanto, que não se aplica à execução fiscal a alienação por iniciativa particular, que passou a ser possível na execução civil.

As regras contidas no art. 685-C do CPC – que permitem a alienação por iniciativa particular – não incidem na execução fiscal, exatamente porque o art. 23 da Lei nº 6.830/1980 estabelece que os bens penhorados devem ser alienados em hasta pública, não se permitindo, portanto, a alienação por iniciativa particular.

Ora, as regras do Código de Processo Civil somente se aplicam, *subsidiariamente*, à execução fiscal, ou seja, somente se aplicam caso não haja regra própria ou diante do silêncio da Lei nº 6.830/1980. Sendo certo que o art. 23 desta lei impõe a alienação por leilão público, não se permite, então, seja efetivada, na execução fiscal, a alienação por iniciativa particular.

Além disso, parece incompatível com o regime jurídico da Administração Pública essa alienação por iniciativa particular. A falta de uma disciplina legal mais específica acarreta empecilhos à realização dessa alienação por iniciativa particular. Quem decidiria se deveria ser feita ou não a alienação particular? O administrador fazendário, o Chefe do Poder Executivo ou o procurador? E

que procurador? O Procurador-Geral, o Chefe do Setor de execuções fiscais ou o procurador que atua na causa? Quem realizaria essa venda? Seria criado um cargo para isso? Seriam aplicadas as regras da Lei de Licitações? Não há resposta a essas indagações, não havendo previsão legal para a alienação por iniciativa particular pela Fazenda Pública. A propósito, cumpre lembrar que, pelo princípio da legalidade, a Administração Pública, diferentemente dos particulares, a quem se confere liberdade para fazer tudo aquilo que não lhes for proibido, só pode fazer o que lhe for permitido por expressa disposição legal. Ao Poder Público não se faculta tudo o que não está proibido, cumprindo-lhe fazer tão somente o que a lei prescreve.

Ante a ausência de maiores detalhes na atuação administrativa, não se viabiliza a alienação por iniciativa particular na execução fiscal. Falta, por assim dizer, suporte fático para a prática do ato pela Administração Pública.

De qualquer modo, é certo que o art. 23 da Lei nº 6.830/1980 exige que a venda de bens penhorados seja feita por leilão público, não se permitindo, portanto, seja realizada, na execução fiscal, a alienação por iniciativa particular.

## **5. POSSIBILIDADE NAS EXECUÇÕES PROPOSTAS POR EMPRESA PÚBLICA OU SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA**

As regras que permitem a alienação por iniciativa particular incidem na execução proposta por sociedade de economia mista ou por empresa pública. Embora sejam pessoas jurídicas de direito privado, submetidas a esse regime (CF, art. 173, § 1º, II, § 2º), integram a Administração Pública indireta, sujeitando-se à obrigatoriedade do concurso público para contratação de pessoal e obrigando-se à realização de licitações para aquisição de bens e contratação de serviços.

Em princípio, poder-se-ia entender que se aplicaria a lei de licitações ou, simplesmente, que a alienação por iniciativa particular não poderia ser levada a efeito quando o exequente fosse uma sociedade de economia mista ou empresa pública.

Na verdade, se a sociedade de economia mista ou empresa pública, como exequente, *adjudica* o bem, deverá, aí, sim, quando for vender depois, sujeitar-se ao leilão previsto na Lei de Licitações. E isso porque o bem passou a integrar o seu patrimônio, somente podendo ser vendido em obediência às regras da

licitação. No caso da *alienação por iniciativa particular*, o bem *não* passou a integrar o patrimônio da sociedade de economia mista ou empresa pública, *não* havendo necessidade de serem adotadas as regras da licitação.

De todo modo, sobejaria a dúvida: poderia, mesmo, haver a alienação por iniciativa particular? Não haveria o risco de favorecimento a alguém que viesse comprar o bem?

Como se sabe, a licitação concretiza o *princípio da impessoalidade*. Como a alienação por iniciativa particular deve respeitar os critérios previamente fixados pelo juiz, *inclusive no que tange à forma de publicidade* (CPC, art. 685-C, § 1º), o princípio da impessoalidade está garantido. Além do mais, o princípio da efetividade afasta a aplicação de regras da licitação, que poderiam burocratizar a execução, fazendo ser preferível o leilão público. Como o próprio CPC prevê essa forma de expropriação, também está assegurado o princípio da legalidade.

Enfim, tudo está a demonstrar ser possível a alienação por iniciativa particular, na execução proposta por sociedade de economia mista ou empresa pública.

## BIBLIOGRAFIA

- ASSIS, Araken de. *Manual da execução*. 11ª edição. São Paulo: RT, 2007.
- BUENO, Cassio Scarpinella. *A nova etapa da reforma do Código de Processo Civil: comentários sistemáticos à Lei n. 11.382, de 6 de dezembro de 2006*. São Paulo: Saraiva, 2007, v. 3.
- \_\_\_\_\_. *Código de Processo Civil interpretado*. MARCATO, Antonio Carlos (coord.). São Paulo: Atlas, 2004.
- CÂMARA, Alexandre Freitas. *Juizados especiais cíveis estaduais e federais: uma abordagem crítica*. 2ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2005.
- \_\_\_\_\_. O novo regime da alienação de bens do executado. *Revista de Processo*. São Paulo: RT, v. 148, jun. 2007.
- FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. *Comentários à lei dos juizados especiais cíveis e criminais*. 3ª edição. São Paulo: RT, 2000.
- GÓES, Gisele Santos Fernandes. A base ética da execução por sub-rogação no processo civil brasileiro: os princípios da idoneidade do meio e da menor onerosidade. *Execução no processo civil: novidades e tendências*. SHIMURA, Sérgio; NEVES, Daniel A. Assumpção (coords.). São Paulo: Método, 2005.

GUERRA, Marcelo Lima. *Direitos fundamentais e a proteção do credor na execução civil*. São Paulo: RT, 2003.

KNIJNIK, Danilo. *A nova execução de título títulos extrajudiciais: comentários à Lei nº 11.382, de 6 de dezembro de 2006*. OLIVEIRA, Carlos Alberto Alvaro (coord.). Rio de Janeiro: Forense, 2007.

LAMY, Eduardo de Avelar. Considerações sobre a fase de expropriação na nova sistemática da execução civil. *Execução civil e cumprimento da sentença*. BRUSCHI, Gilberto Gomes; SHIMURA, Sérgio (coords.). São Paulo: Método, 2007.

LEONEL, Ricardo de Barros. *Reformas recentes do processo civil: comentário sistemático*. São Paulo: Método, 2007.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Reformas do CPC 2*. São Paulo: RT, 2007.

REINALDO FILHO, Demócrito Ramos. *Juizados especiais cíveis: comentários à lei 9.099, de 26/09/1995*. Recife: Bagaço, 1996.

TEIXEIRA, Sérgio Torres. Processo de execução no âmbito dos juizados especiais cíveis. *Procedimentos especiais cíveis: legislação extravagante*. FARIAS, Cristiano Chaves de; DIDIER JR., Fredie (coords.). São Paulo: Saraiva, 2003.

WAMBIER, Luiz Rodrigues; WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; MEDINA, José Miguel Garcia. *Breves comentários à nova sistemática processual civil – 3*. São Paulo: RT, 2007.