



FACULDADE BAIANA DE DIREITO E GESTÃO
Curso de Pós-graduação *LATO SENSU*
Direito Processual Civil

JOSÉ CÂNDIDO DOS SANTOS

**LEILÕES EXTRAJUDICIAIS DE IMOVEIS E A AUTOTECLA COMO METÓDO
DE RESOLUÇÃO DE CONFLITO NO NOVO CPC**

Salvador
2017

JOSÉ CÂNDIDO DOS SANTOS

**LEILÕES EXTRAJUDICIAIS DE IMOVEIS E A AUTOTELA COMO METÓDO
DE RESOLUÇÃO DE CONFLITO NO NOVO CPC**

Monografia apresentada a Faculdade Baiana
de Direito e Gestão como requisito parcial para
a obtenção de grau de Especialista em Direito
Processual Civil.

Salvador

2017

JOSÉ CÂNDIDO DOS SANTOS

**LEILÕES EXTRAJUDICIAIS DE IMOVEIS E A AUTOTELA COMO METÓDO
DE RESOLUÇÃO DE CONFLITO NO NOVO CPC**

Monografia aprovada como requisito para obtenção de grau Especialista em
Direito Processual Civil pela seguinte banca examinadora:

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Salvador, ____/____/ 2017

À minha mãe, pelo incentivo e apoio
para que eu tenha forças e persistência
para prosseguir e trilhar meus próprios
caminhos.

AGRADECIMENTOS

Agradeço inicialmente a Deus por me dar base e sustento para percorrer todos os meus caminhos.

A minha família, em especial a Leilamar, André Jorge e Evero que refletem o real sentido de família, sendo parte da minha vida.

A meus Primos/sobrinhos/afilhados, Elder Miguel, Leticia e Gabriel/Dindo, pelos sorrisos mais sinceros.

A minha namorada, Carina, pelo apoio e incentivo a continuar.

Aos meus sócios amigos/amigos sócios, Wagner Vilela, André Pinto e Max Campos, pelo apoio e por segurar a barra enquanto me dedicava a este trabalho.

“Violar um princípio é muito mais grave que transgredir uma norma qualquer. A desatenção ao princípio implica ofensa não apenas a um específico mandamento obrigatório, mas a todo o sistema de comandos. É a mais grave forma de ilegalidade ou inconstitucionalidade, conforme o escalão do princípio atingido, porque representa insurgência contra todo o sistema, subversão de seus valores fundamentais, contumélia irremissível a seu arcabouço lógico e corrosão de sua estrutura mestra.” (MELLO, 2008)

RESUMO

Esta monografia procura analisar a validade dos procedimentos realizados em um leilão extrajudicial decorrente do inadimplemento pelo adquirente de uma unidade imobiliária perante uma construtora e o seu enfoque como instrumento de autotutela. O objetivo do trabalho é analisar o procedimento realizado quando da rescisão contratual por meio dos leilões extrajudiciais e se este pode ser entendido como um método de solução de conflito conforme preceitua o novo CPC. Optou-se pela realização de estudo de natureza qualitativa, utilizando a metodologia descritiva, exploratória bibliográfica, mediante os procedimentos de revisão de literatura e revisão legislativa, dentro de uma perspectiva macroprocessual, que foca a questão do procedimento e não do fato. Por fim, concluirá que, sempre que possível, a utilização da autotutela deve ser privilegiada, e, a realização dos leilões extrajudiciais de imóveis é uma das poucas hipóteses onde o ordenamento jurídico pátrio permite a não influencia estatal entre os particulares.

Palavras-chave: Leilão. Leilão Extrajudicial. Procedimentos. Devido Processo Legal. Autotutela.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ADCT.	Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (da Constituição Federal)
art.	Artigo
CC.	Código Civil (Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002)
CCom.	Código Comercial (Lei n. 556, de 25 de junho de 1850)
CF.	Constituição Federal
CLT.	Consolidação das Leis do Trabalho (Decreto-Lei n. 5.452, de 1º de maio de 1943)
CNJ.	Conselho Nacional de Justiça
Coord.	Coordenadores
CPC.	Código de Processo Civil
CPC/39.	Código de Processo Civil de 1939 (Decreto-Lei n. 1.608, de 18 de setembro de 1939)
CPC/73.	Código de Processo Civil de 1973 (Lei n. 5.869, de 11 de janeiro de 1973)
CPC/15.	Código de Processo Civil de 2015 (Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015)
CPF.	Cadastro de Pessoas Físicas
CTN.	Código Tributário Nacional (Lei n. 5.172, de 25 de outubro de 1966)
EC.	Emenda Constitucional
j.	juízo
LC.	Lei Complementar
m.v.	Majoria de votos
Min.	Ministro (a)
OAB	Ordem dos Advogados do Brasil
org.	Organizadores
RE	Recurso Extraordinário
Resp.	Recurso Especial
RISTF	Regimento Interno do Supremo Tribunal Federal

RISTJ	Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça
ss.	Seguintes
STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJ	Tribunal de Justiça dos Estados e/ou do Distrito Federal e Territórios
TJs	Tribunais de Justiça dos Estados e/ou do Distrito Federal e Territórios
TRF	Tribunal Regional Federal
TRFs	Tribunais Regionais Federais
un.	unânime
v.	ver
vol.	Volume

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	12
2. MÉTODOS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS	15
2.1 Auto composição	19
2.2 Mediação	20
2.3 Arbitragem	21
2.4 Autotutela	22
3. A EXECUÇÃO NO NOVO CPC	24
4. OS PRÍNCIPIOS DA EXECUÇÃO	26
4.1 Do Princípio da Nulla Executio Sine Titulo	26
4.2 Do Princípio da Efetividade	27
4.3 Do Princípio da Patrimonialidade	27
4.4 Do Princípio da Tipicidade e Atipicidade dos Meios Executivos	28
4.5 Princípio do Desfecho Único	28
4.6 Princípio da boa-fé processual	29
4.7 Princípio da disponibilidade da execução	30
4.8 Princípio da menor Onerosidade da Execução	31
4.9 Princípio da Cooperação	32
5. TÍTULO EXECUTIVO	34
6. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL	36
7. HASTAS PUBLICAS CPC-1973 X CPC-2015	39
8. LEILÃO EXTRAJUDICIAL COMO HIPÓTESE DE AUTOTUTELA	59
9. DEVIDO PROCESSO LEGAL	61
9.1 Do Contraditório	65

9.2 Da Ampla Defesa	67
10. DA CONSTITUIÇÃO EM MORA	70
11. DA CLAUSURA RESOLUTIVA EXPRESSA	74
12. CONSIDERAÇÕES FINAIS	77
13. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	79

1. INTRODUÇÃO

Construtoras, valendo-se de cláusulas contratuais por elas mesmas estipuladas, tem tornado uma constante no cotidiano brasileiro a realização de leilões extrajudiciais como forma de satisfazer seu crédito face a inadimplência dos consumidores.

Ocorre que, quando tal ato é judicializado pelo (s) consumidor (es) em razão da insatisfação e/ou divergência quanto à realização de tal leilão, a jurisprudência pátria maciça já entende como nulos determinados atos nele praticados que se encontrem divergente dos preceitos normativos pátrios, o que gera a inaplicabilidade dos leilões e prejuízo às construtoras.

Contudo, não podemos perder de vista que os leilões extrajudiciais são uma das poucas maneiras em que o estado (união), confere aos particulares o poder para se autorregular, trazendo a figura da autotutela.

Nesse mesmo sentido, o Novo CPC preceitua e baliza toda a sua inovação processual nos métodos de solução consensual de conflitos, os quais deverão sempre ser estimulados pelos órgãos do poder judiciário.

Entende-se, nesse sentido, que a realização dos leilões extrajudiciais deve ser encarada também como um método de solução de conflito a ser estimulado pelo Judiciário, contudo, deve ser observado as irregularidades que as construtoras manejam em sua utilização.

Já que o leilão extrajudicial tem sido utilizado como um dos maiores instrumentos de rescisão contratual das imobiliárias deve-se analisar também o procedimento que vem sendo utilizado usualmente e suas infrações. Nesse sentido o liame da questão é que vem ocorrendo a supressão do devido processo legal insculpido no artigo 5º, LV, da Constituição Federal e, com isso, ferindo as garantias individuais que devem ser respeitadas.

Cabe ressaltar que não há discussão quanto à validade da realização de leilões quando do inadimplemento, até porque é claro o artigo 63 da Lei 4.591/1964, onde já deixa claro que é lícito estipular no contrato que a falta de pagamento de 3 (três) prestações implica rescisão contratual, após a notificação prévia com o prazo de 10 (dez) dias para a purgação da mora, ou seja, já fica evidente que é necessário à notificação prévia.

Inobstante a isto, temos o inciso VI do artigo 1º da Lei 4.864/1965 que ressalta a necessidade de 90 (noventa) dias após a mora para o devedor purgá-la. De pronto já se constata uma contradição entre as normas que versam sobre os prazos para a purgação da mora. Necessário, diante disto, que fique claro qual prazo deve ser seguido, porém, não versaremos sobre tal liame. Nosso foco é que, independente do prazo para a purgação, o devedor sempre deverá ser notificado.

Neste mesmo sentido, o decreto lei de nº 70 de 1966, no inciso IV do artigo 31 impõem ao credor o ônus de instruir a execução da dívida hipotecária com cópia de avisos reclamando pagamento da dívida.

Por fim, no tocante a garantia do devido processo legal temos que até mesmo o Decreto-Lei nº 911 de 1969, que estabelece normas de processo sobre alienação fiduciária, teve recentemente modificado o seu artigo 2º, §2º, para impor ao credor o ônus de comprovar, por carta registrada, a constituição da mora.

Ou seja, em qualquer situação há necessidade da notificação do devedor para a purgação da mora e a ausência dela torna o negócio realizado, no caso o leilão, nulo.

Salienta-se que, nos contratos imobiliários há expressamente cláusula resolutive. De acordo com o Código Civil, em seu artigo 474, a cláusula resolutive expressa se opera de pleno direito, o que seria o caso em debate.

Ocorre que, os contratos imobiliários versam sobre uma relação consumerista. Diante disto, temos que os contratos imobiliários perante construtoras, em sua maioria, tratam-se de contratos de adesão, onde cláusulas abusivas tornam-se nulas.

Neste sentido, o código de defesa do consumidor em seu inciso XI do artigo 51 traz a lume a hipótese onde serão nulas as cláusulas abusivas, neste caso, as resolutivas. Diz o inciso que serão nulas as cláusulas que autorizem o cancelamento do contrato unilateralmente sem garantir igual direito ao consumidor. Verificando a existência de tais situações a cláusula resolutiva expressa se torna nula, não se operando automaticamente como faz crer o artigo do código civil.

Este estudo que ora assume a forma de artigo visa, portanto, verificar as garantias legais conferidas aos consumidores quando da realização de leilões extrajudiciais e a sua supressão, em especial quanto à notificação do devedor que, se de um lado constitui a mora, de outro, lhe confere a oportunidade purgá-la conforme explanado.

2. MÉTODOS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS

Uma das maiores inovações do novo código de processo civil é a possibilitação e incentivo de métodos alternativos de resolução de conflitos, o chamado método de solução consensual de conflitos.

O código de processo civil nos parágrafos 2º e 3º do artigo terceiro assim disciplina:

§2º O Estado promoverá, sempre que possível, a solução consensual dos conflitos.

§ 3º A conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial. (Brasil, 2017)

Veja-se que aqui já temos uma inovação processual e procedimental que não havia quando da vigência do código de processo civil de 1973.

O código vigente ainda traz consigo uma capítulo inteiro para tratar sobre arbitragem e conciliação, criando ainda os centros de solução consensual de conflitos.

Mas o que são esses métodos de solução consensual de conflitos?

Entende-se como métodos de solução consensual de conflitos à mediação, arbitragem, conciliação/autocomposição e, para alguns doutrinadores, a exemplo de Daniel Assumpção e Fredie Didier, a autotutela.

Vale ressaltar aqui que para Fredie Didier (Didier Jr, 2015, p. 164) este instituto de métodos de solução consensual de conflitos trata-se de equivalentes jurisdicionais por serem formas não jurisdicionais de solução conflitual.

Neste mesmo sentido, Fredie Didier, não considera a arbitragem como integrante dos equivalentes jurisdicionais exatamente por entender que

se trata de exercício jurisdicional por autoridade não estatal o que diferente das outras figuras, por não haver interferência do estado. Sendo somente os particulares. Ou seja, para Fredie Didier, a arbitragem é jurisdição.

Ainda como método exemplificativo, Daniel Assumpção, consegue, sintetizar o que se trata de equivalentes jurisdicionais, senão vejamos:

O Estado não tem, por meio da jurisdição, o monopólio da solução dos conflitos, sendo admitidas pelo Direito outras maneiras pelas quais as partes possam buscar uma solução do conflito em que estão envolvidas. São chamadas de equivalentes jurisdicionais ou de formas alternativas de solução dos conflitos. Há quatro espécies reconhecidas por nosso direito: autotutela, autocomposição (tradicionalmente chamada de conciliação), mediação e arbitragem. (NEVES, 2016, p.83)

Feito estes parênteses, temos que ressaltar que apesar do código de processo civil trazer no bojo dos seus artigos métodos consensuais de solução de conflitos, estes devem ser entendidos como métodos alternativos de solução de conflito.

É por demais restrigindor, que somente métodos consensuais sejam aceitos. Até mesmo, porque há diversas outras formas de solução de conflito, consensuais e não consensuais que são aceitas pelo ordenamento jurídico.

Entendo que este também é o entendimento de Cassio Scarpinella Bueno, senão vejamos:

As exceções feitas pelos parágrafos – da arbitragem e dos “meios alternativos (ou consensuais) de solução de conflitos” – são plenamente compatíveis com o referido princípio e devem ser – como, felizmente, são – incentivadas pelas leis processuais civis e, de maneira absolutamente incisiva e reveladora, também pelo CPC de 2015. (Bueno, 2015)

Inobstante a isto, não se pode perder de vista que em momento algum se fala negativa ao acesso à justiça. Veja-se que todo e qualquer ato ocorrido via métodos de solução de conflito podem passar pelo crivo do judiciário.

Em feliz assertiva, Cassio Scarpinella Bueno assim preleciona:

O incentivo aos meios alternativos de solução de conflitos não quer significar e não pode querer ser entendido, contudo, como se a prestação da tutela jurisdicional pelo Estado-juiz, no exercício de sua função típica, seja uma “justiça” de segunda classe ou antiquada, representativa, necessariamente de formas e ritos formais que remontam ao passado do direito processual civil. Que ela pode ser residual, no sentido, de que os interessados buscaram, de todas as maneiras, uma composição consensual e não a conseguiram, devendo, por isso, reportar-se ao Poder Judiciário é uma constatação que não pode ser negada. A mentalidade, contudo, não pode ser a de uma derrota apriorística, fadados os interessados a se perderem nos escaninhos judiciais. Decisivamente não é o querido pelo CPC de 2015 e antes dele pelas novas (e renovadas) formas de pensar o direito processual civil. (Bueno, 2015)

Corroborando com tudo o exposto e com a tentativa do novo código em incentivar novas práticas de resolução de conflitos, o Conselho Nacional de Justiça, CNJ, antes mesmo da elaboração do código, publicou a resolução de nº 125/2010 que dispõe sobre a Política Judiciária Nacional de Tratamento adequado dos conflitos de interesses no âmbito do poder judiciário e da outras providencias.

Nessa resolução, desde 2013, o CNJ já trazia regulamentação no sentido de incentivar práticas de resolução de conflitos.

Art. 7º Os Tribunais deverão criar, no prazo de 60 (sessenta) dias, Núcleos Permanentes de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos, compostos por magistrados da ativa ou aposentados e servidores, preferencialmente atuantes na área, com as seguintes atribuições, entre outras: (Redação dada pela Emenda nº 1, de 31.01.13) (Justiça, 2010)

Esse dispositivo foi alterado em 2016 para poder se adequar ao Novo Código de Processo Civil e ficou com a seguinte redação.

Art. 7º Os tribunais deverão criar, no prazo de 30 dias, Núcleos Permanentes de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos (Núcleos), coordenados por magistrados e compostos por magistrados da ativa ou aposentados e servidores, preferencialmente atuantes na área, com as seguintes atribuições, entre outras: (Redação dada pela Emenda nº 2, de 08.03.16) (Justiça, 2010)

Veja-se que a diferença de um para o outro é ínfima. Alterou-se somente o prazo de criação, até mesmo porque já deviam estar criados desde a data da publicação da resolução e alterou a composição dos núcleos.

No artigo subsequente também houve alteração com base no novo código de processo civil.

O artigo 8º da resolução assim prelecionava:

Art. 8º Para atender aos Juízos, Juizados ou Varas com competência nas áreas cível, fazendária, previdenciária, de família ou dos Juizados Especiais Cíveis, Criminais e Fazendários, os Tribunais deverão criar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ("Centros"), unidades do Poder Judiciário, preferencialmente, responsáveis pela realização das sessões e audiências de conciliação e mediação que estejam a cargo de conciliadores e mediadores, bem como pelo atendimento e orientação ao cidadão. (Redação dada pela Emenda nº 1, de 31.01.13) (Justiça, 2010)

Da mesma forma que o artigo 7º após a vigência do código de processo civil, o CNJ, de forma a privilegiar o novo código que se encontrava em vigor, resolveu por alterar este artigo trazendo a seguinte redação.

Art. 8º Os tribunais deverão criar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania (Centros ou Cejuscs), unidades do Poder Judiciário, preferencialmente, responsáveis pela realização ou gestão das sessões e audiências de conciliação e mediação que estejam a cargo de conciliadores e mediadores, bem como pelo atendimento e orientação ao cidadão. (Redação dada pela Emenda nº 2, de 08.03.16) (Justiça, 2010)

Essa também pequena alteração traz uma importância solar. Anterior ao novo código a criação dos "centros" tinham como premissa o auxílio aos juízos, juizados ou varas e para determinadas áreas do direito, ou melhor, da organização judiciária do estado. Ao retirar parte do texto, o CNJ deixa claro que compreende o alcance do novo código, onde, possui como princípio o auxílio ao jurisdicionado.

Veja-se que todas essas atitudes são formas de incentivar métodos de resolução de conflitos.

O código preleciona dessa maneira, todos os doutrinadores, de igual forma e o CNJ também.

Percebe-se, portanto, a importância que os métodos alternativos/consensuais de resolução de conflito trazem para o novel código de processo civil. Contudo, apesar de estar claro e presente de forma explícita no código vigente, se faz necessário que o aplicador da norma, interprete, entenda, compreenda o que são os métodos de solução de conflito e que o processo em sua generalidade já abarca tais métodos.

2.1 Autocomposição

Inicialmente necessário esclarecer que autocomposição e conciliação são sinônimos.

Mas o que é autocomposição?

Autocomposição é uma das formas de solução de conflito presentes no novo cpc e consiste na resolução de um possível conflito com base na vontade e desejo das partes, sem que ocorra influencia e/ou interferência do estado.

É uma das formas em que prevalece a vontade das partes. As partes se autorregulam e verificam, sempre que possível, se há ou não acordo viável a ser realizado.

Corroborando com isto, Fredie Didier leciona que a autocomposição “É a forma de solução do conflito pelo consentimento espontâneo de um dos contendores em sacrificar o interesse próprio, no todo ou em parte, em favor do interesse alheio.” (2015, pag. 166)

De igual forma, Daniel Assumpção, também afirma que:

“A autocomposição é uma interessante e cada vez mais popular forma de solução dos conflitos sem a interferência da jurisdição, estando fundada no sacrifício integral ou parcial do interesse das partes envolvidas no conflito mediante a vontade unilateral ou bilateral de tais sujeitos.” (Neves, 2016)

Além disto, a autocomposição possui três espécies sendo elas a transação e a submissão/renúncia. Na transação ambas as partes abrem mão de uma parte de seus direitos e na renúncia é quando umas das partes voluntariamente abre mão de seu direito.

Veja-se a importância deste instrumento de solução de conflito. A autocomposição é regulada no código juntamente com a mediação nos artigos 165 a 175. Será que um assunto que não tivesse relevância jurídica possuiria um capítulo inteiro dedicado a si? Obvio que não.

Inobstante a isto, uma das provas do incentivo à realização da autocomposição é que o novo cpc traz em seu texto a exigência da realização de audiência de conciliação antes do oferecimento da contestação por parte do Réu.

Evidente que todo o processo de autocomposição pode, a qualquer tempo, ser realizado, seja durante o processo de conhecimento, seja durante o processo de execução, seja antes do processo.

2.2 Mediação

A mediação também é uma das formas de solução de conflito a que deve ser incentivada e, por é primordialmente baseada na vontade das partes. Por esse motivo também pode ser entendida como meio consensual de solução de conflito.

A sua principal diferença com a autocomposição é a inexistência de sacrifício de direito, seja ele total ou parcial.

Outra diferença da mediação para a autocomposição é que não há, por parte do mediador, a indicação ou proposição de soluções ou propostas de acordos. O mediador tem o papel de tentar encontrar a causa do litígio e com isso fazer com que as partes ponham fim a este imbróglio.

Nesse sentido, Daniel Assumpção assim leciona:

“Diferente do conciliador, o mediador não propõe soluções do conflito às partes, mas as conduz a descobrirem as suas causas de forma a possibilitar sua remoção e assim chegarem à solução do conflito. Portanto, as partes envolvidas chegam por si sós à solução consensual, tendo o mediador apenas a tarefa de induzi-las a tal ponto de chegada.” (Neves, 2016)

2.3 Arbitragem

A arbitragem já existia no código revogado e permanece no código vigente.

Também pode ser considerado meio de solução de conflito e consiste na designação de uma pessoa ou tribunal arbitral para que se possa obter uma decisão imparcial.

Necessário se faz esclarecer que na arbitragem não há vontade das partes. A decisão do terceiro é impositiva e tem o condão de resolver o conflito.

Outro aspecto importante da arbitragem é o fato dela ser considerada equivalente jurisdicional privada. Isso porque sua decisão equivale à uma sentença e faz coisa julgada material.

Cabe salientar que não há que se falar em supressão do acesso à justiça quando da realização da arbitragem. Primeiro porque a realização da arbitragem é feita mediante escolha das partes. Segundo porque, ocorrendo vícios é possível o ajuizamento de ação anulatória para sua verificação.

Vale lembrar ainda que o direito penal não permite a utilização da arbitragem como método de resolução de conflito.

2.4 Autotutela

A autotutela nada mais é do que a possibilidade dos particulares, em poucas palavras, discutirem e negociarem entre si.

No contexto histórico a autotutela pode ser entendida como uma das pioneiras na solução de conflito.

Para Fredie Didier (Didier Jr, Braga, Oliveira, & Cunha, 2017) a autotutela “trata-se de solução do conflito de interesses que se dá pela imposição da vontade de um deles, com o sacrifício do interesse do outro, onde o juiz da causa é uma das partes. ”

Neste mesmo sentido Daniel Assumpção (Neves, 2016), leciona que a autotutela se constitui pelo sacrifício integral do interesse de uma das partes envolvidas no conflito em razão do exercício da força pela parte vencedora.

Mais uma vez não se pode restringir a interpretação da palavra força para o mero significado da força física, mas deve ampliá-lo para entendê-lo como força econômica, força intelectual, força religiosa, força moral e tantos outros aspectos em que podemos encontrar força na sociedade.

A autotutela não é um dos instrumentos de solução de conflito mais incentivados na atualidade, isto porque, pelo fato da autotutela ser baseado primordialmente no uso da força, independentemente de qual tipo de força seja, e estamos em uma sociedade contemporânea e pela nossa legislação estar abarcada pelo estado democrático de direito, entendem os legisladores e aplicadores do direito que este método não deve ser incentivado.

Para Daniel Assumpção, (Neves, 2016) “à autotutela lembra as sociedades mais rudimentares, nas quais a força era sempre determinante para a solução dos conflitos, pouco importando de quem era o direito objetivo no caso concreto. ”

Contudo, necessário lembrar que no ordenamento jurídico pátrio há hipóteses em que é permitido a utilização da autotutela como forma de resolução de conflito.

Exemplo disso é na ocorrência de tentativa de esbulho, onde a parte que se sente lesada pode e deve defender o seu território, e, se não o faz de imediato, somente como autorização judicial poderá fazê-lo, é a figura do desforço incontinenti, temos ainda a possibilidade da administração pública que autotutela seus atos, podendo anular, revogar, editar, retificar seus próprios atos, não se pode esquecer ainda da legítima defesa, onde a pessoa pode defender sua vida e seu patrimônio, e, por fim, mais não sendo o último temos a figura dos leilões extrajudiciais que é uma forma de autotutela e é abarcada por nosso ordenamento jurídico.

Deve-se lembrar que, a autotutela como método de resolução de conflito pode ser a qualquer tempo levado ao judiciário para ser analisado sua validade e regularidade e ainda para que a parte que se sentir lesada possa buscar os seus direitos e ter a prestação jurisdicional.

3. A EXECUÇÃO NO NOVO CPC

A execução no novo CPC esta insculpida no art. 771 e seguintes do código e este regulamente a execução fundada em título extrajudicial, e, suas disposições aplicam-se, também, no que couber, aos procedimentos especiais de execução, aos atos executivos realizados no procedimento de cumprimento de sentença, bem como aos efeitos de atos ou fatos processuais a que a lei atribuir força executiva.

Mas o que é execução? Para Artur Cesar de Souza (Souza, 2015, p. 240), “execução é o ato ou a demanda de executar a lei, o mandado, a ordem, a sentença.”

Contudo, para-se por aí? Entendo que não. Restringir a execução a execução da lei, mandado, ordem e sentença é por demais minimalista.

Necessário tecer alguns esclarecimentos. Existem, pelo menos, dois tipos de execução. A execução judicial que se refere ao cumprimento da sentença proferida em processo judicial e a execução fundada em título extrajudicial.

Aqui focamos nas execuções provenientes dos títulos extrajudiciais.

Para Flavio Luiz Yarshell, a execução é um “conjunto de providencias pelas quais se invade a esfera patrimonial do devedor, para satisfazer o credor, mediante atos materiais, entregando-lhe o bem da vida”. (Dotti, 2015)

Ou seja, a execução nada mais é do que um ato em que forçosamente é retirado alguma propriedade da parte devedora com intuito de satisfazer o credito do credor, seja dinheiro, automóvel, imóvel, bens pessoais, entre outros.

Para Fredie Didier, a conceituação de execução é que “Executar é *satisfazer uma prestação devida*” (Didier Jr, Braga, Oliveira, & Cunha, 2017)

O objetivo da execução sempre é satisfazer o crédito do credor diante da inércia do devedor que não cumpre voluntariamente as obrigações assumidas.

Deve-se sempre atentar que a execução somente é possível quando da ocorrência do inadimplemento, seja da obrigação de pagar, fazer, não fazer, dar, ou seja, inadimplemento da prestação devida.

Veja-se que a execução ainda pode ser caracterizada como espontânea pelo cumprimento voluntário da prestação ou forçada quando realizada mediante interferência de atos executivos pelo estado.

A execução classifica-se ainda em comum, que são os procedimentos executivos comuns, que servem para a maioria dos créditos, tais como a execução por quantia certa e há os procedimentos especiais que são aqueles que servem, por exemplo, a execução fiscal.

Temos ainda a execução judicial e extrajudicial. A judicial é aquela que realiza perante os órgãos do poder judiciário, já a extrajudicial é a que não utiliza a interferência do judiciário em sua realização.

Há ainda a classificação em que o título é fundado. Se é em título judicial e, portanto, se trata de cumprimento de sentença ou se é fundada em título extrajudicial, como é o caso das cédulas hipotecárias.

A execução pode ser direta, quando independe do executado e pode ser indireta quando o judiciário utilizar métodos de incentivo e coerção para que o executado cumpra com a prestação devida.

Há, por fim a figura do cumprimento definido e provisório da sentença.

4. OS PRINCÍPIOS DA EXECUÇÃO.

Como já era de se esperar a execução possui uma gama de princípios que servem como base para que o procedimento da execução seja válido. Além do que, traz consigo uma gama de informações que servem para instruir o processo.

4.1 Do Princípio da *Nulla Executio Sine Titulo*

Em livre tradução o princípio da *nulla executio sine titulo* é a nulidade da execução sem título que à baseie.

Esse princípio teve origem nas lições de Giuseppe Chiovenda, na Itália.

Um dos seus efeitos diretos é impedir a utilização da execução que não haja certeza jurídica e tenha como fundamento único a verossimilhança.

Para Fredie Didier “O procedimento executivo somente pode ser instaurado se houver um documento a que a lei atribua a eficácia executiva, o título executivo. Não há execução sem título executivo.” (Didier Jr, Braga, Oliveira, & Cunha, 2017)

De igual modo temos Daniel Assumpção:

Não há execução sem título que a embase (*nulla executio sine titulo*), porque na execução, além da permissão para a invasão do patrimônio do executado por meio de atos de constrição judicial (por exemplo, penhora, busca e apreensão, imissão na posse), o executado é colocado numa situação processual desvantajosa em relação ao exequente. Assim, exige-se a existência de título que demonstra ao menos uma probabilidade de que o crédito representado no título efetivamente exista para justificar essas desvantagens que serão suportadas pelo executado. (Neves, 2016)

Percebe-se que o título executivo é o mínimo que o credor deve conter para iniciar uma execução.

Contudo, necessário lembrar que, no direito brasileiro, não podemos exigir que a execução somente se inicie acaso possua-se título. No Brasil é possível se iniciar uma execução com base em decisões fundadas em cognição sumaria.

“O legislador, no entanto – a nosso ver, com razão, optou por outro caminho: ao revogar a regra antes contida no artigo 583 do CPC, deixou claro que, embora o título executivo possa ser requisito para a obtenção de algumas das modalidades de tutela executiva, nem toda execução tem por base um título executivo. O princípio da *nulla executio sine titulo*, assim convive com um princípio que lhe é oposto, já que há situações em que se autoriza a execução, embora inexistente título executivo que lhe sirva de base”. (Medina, 2012)

Neste sentido, o princípio da *nulla executio sine titulo*, é recepcionado pelo novo código, mas ainda concede lacuna para que se inicie execução sem a existência de título anterior a sua propositura.

4.2. Princípio Da Efetividade

O princípio da efetividade nada mais é do que o princípio sob o qual os direitos não devem ser apenas reconhecidos, mas sim efetivados.

De que adianta você ter seu direito reconhecido e não poder gozar dele? Absolutamente nada.

De igual modo com a execução. O princípio da efetividade na execução tenta minimizar que ocorra o famoso ganhou mais não levou.

O que se tenta, na verdade é que o credor de fato receba a prestação a que faz jus e não apenas seja reconhecido o seu direito a receber.

4.3 Princípio da Patrimonialidade

No direito brasileiro a execução é real e isso vai de acordo com o princípio da responsabilidade. O que se tenta basear com isso é que somente o

patrimônio do devedor ou do terceiro responsável, exemplo do avalista, deve e pode ser objeto da execução.

Veja o que diz o processualista Fredie Didier

“A humanização do direito trouxe consigo este princípio, que determina que só o patrimônio e, não, a pessoa submete-se à execução. Toda execução é real. A humanização do Direito ainda fez com que, mesmo no patrimônio do devedor, alguns bens não se submetessem à execução, compondo o chamado *beneficium competentiae*” (Didier Jr, Braga, Oliveira, & Cunha, 2017)

Veja que o que se defende no princípio da patrimonialidade é que somente o patrimônio do devedor deve ser abarcado quando da execução.

4.4 Princípio Da Tipicidade E Atipicidade Dos Meios Executivos

O princípio da tipicidade e da atipicidade é aquele em que se define se o julgador ou aplicador da legislação usará as regras previamente previstas pelo legislador quando da elaboração do código ou conduzirá de forma flexível a aplicação da norma.

Por obvio, a tipicidade pode ser entendida como a forma em que a execução somente será realizada utilizando os preceitos executivos taxativamente estipulados na norma jurídica vigente. A utilização da forma típica da prestação jurisdicional, promove ao executado a possibilidade de antever os passos que serão tomados no curso da execução.

Já na Atipicidade encontramos a inexistência de modelo a ser seguido, podendo ser utilizado uma infinidade de formas de atuação.

4.5 Princípio Do Desfecho Único

O princípio do desfecho único existe pelo fato de o único objetivo da prestação jurisdicional da execução ser a satisfação do crédito do exequente.

Por este fato, o único desfecho possível é a satisfação do pleito do exequente. Nesse sentido nunca será possível que o executado obtenha sucesso numa execução devidamente fundamentada.

4.6 Princípio da Boa – Fé Processual.

O princípio da Boa-fé Processual está previsto no código tanto o vigente quanto o revogado.

Consiste no princípio em que as partes devem tratar o processo com lealdade, de modo ético, e honestidade.

O código vigente assim preleciona:

“Aquele que de qualquer forma participa do processo deve comportar-se de acordo com a boa-fé. ” (Brasil, LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015., 2017)

Este texto possui como fundamento o art. 52 do código de direito processual suíço.

“Art. 52. Comportamento secando buona fede. Tutte le persone che partecipano ai procedimento devono comportarsi secando buona fede” (Didier Jr, Curso de Direito Processual Civil: introdução ao direito processual civil, parte geral e processo do conhecimento, 2015)

Temos ainda o enunciado nº 6 do Fórum Permanente de Processo Civil – FPPC:

E.6 O negócio jurídico processual não pode afastar os deveres inerentes a boa-fé e à cooperação. (Didier Jr. & Peixoto, Novo Código de Processo Civil: comparativo com o código de 1973, 2015)

Veja-se que a todo momento a boa-fé possui como princípios sempre a dignidade e honestidade.

A boa-fé permeia todo o processo, sendo um dever das partes assim agirem.

O desrespeito à boa-fé processual gera sanções e estas se encontram previstas também no código de processo civil, nos artigos 77, 80 e 81.

Veja-se que no código revogado o princípio da boa-fé encontrava-se no artigo 14 que dizer ser dever das partes e de todos aqueles que de qualquer forma participavam do processo proceder com a lealdade e boa-fé.

Em anotações presentes no código de processo civil realizado pelo OAB do RS, assim dispõe:

O processo judicial, na linha do Código, revela-se ambiente que exige dos envolvidos comportamentos ético, comprometido, em última análise, com a obtenção da melhor prestação jurisdicional possível. (OAB, 2015)

Em toda a doutrina se pressupõe o tratamento ético e honesto do processo.

E, inobstante a isto, sempre esteve presente no ordenamento jurídico, ao menos de 1973 até a presente data, e assim perdurará durante algum tempo, o princípio da boa-fé.

4.7 Princípio Da Disponibilidade Da Execução.

Em decorrência do princípio do desfecho único, onde somente o credor possui meios de obter vantagem diante da execução, a doutrina e legislação concede ao exequente a possibilidade de, a qualquer tempo, desistir da execução.

Necessário esclarecer que renúncia e desistência são distintos. Ao desistir da ação o credor não está renunciando ao direito a que está se funda.

4.8 Princípio Da Menor Onerosidade Da Execução.

O princípio da menor onerosidade da execução consiste no fato de que o exequente deve utilizar o meio menos gravoso contra o executado.

Para Fredie Didier

“O princípio da menor onerosidade inspira a escolha do meio executivo pelo juiz, isto é, da providência que levará à satisfação da prestação exigida pelo credor. Ele incide na análise da adequação e necessidade do meio - não do resultado a ser alcançado” (Didier Jr, Braga, Oliveira, & Cunha, 2017)

Esse princípio possui como objetivo coibir a execução abusiva.

Trata-se, na verdade, de uma cláusula geral para impedir abuso de direito por parte do exequente.

4.9 Princípio da Cooperação

O princípio da cooperação encontra-se no artigo 6º do código de processo civil que assim leciona:

Todos os sujeitos do processo devem cooperar entre si para que se obtenha, em tempo razoável, decisão de mérito justa e efetiva.

Há certa inspiração no código de processo civil português, em seu artigo 7º, 1, que assim leciona:

Na condução e intervenção no processo, devem os magistrados, os mandatários judiciais e as próprias partes cooperar entre si, concorrendo para se obter, com brevidade e eficácia, a justa composição do litígio. (Didier Jr. & Peixoto, Novo Código de Processo Civil: comparativo com o código de 1973, 2015)

E, mais uma vez, temos o enunciado nº 6 do FPPC, (Didier Jr. & Peixoto, Novo Código de Processo Civil: comparativo com o código de 1973,

2015), que diz que o negócio jurídico processual não pode afastar os deveres inerentes à boa fé e a cooperação.

Inobstante a isto, temos ainda nas anotações ao novo código a seguinte lição:

A despeito de estarem em jogo, pelo menos no âmbito da jurisdição contenciosa, interesses contrapostos, cada um dos envolvidos no trâmite processual deve comportar-se de maneira irretocável, contribuindo para que, de acordo com os valores eleitos pelo ordenamento jurídico pátrio, o Estado-Juiz possa entregar a melhor solução possível ao caso concreto.

Princípio da cooperação. Reflexão. Para os leigos (e a alguns “experts” mais desavisados, que se limitam, pois, a tratar o fenômeno processual no plano meta físico), o processo representa pura e simplesmente o instrumento de realização da justiça material. O dia a dia forense, contudo, revela realidade tiranamente diversa. A constatação, conhecida de muitos, porém, estatisticamente sonogada em sede doutrinária, revela-se tema árduo até mesmo para os mais antigos frequentadores do foro. Iniciemos assim: ressalvadas pontuais exceções, a existência do processo judicial justifica-se, in concreto, face à ocorrência de um conflito de interesses (real ou virtual). Cada qual dos contendores, bem compreendida a afirmativa, pretende ver sua posição jurídica triunfar e, como regra, por determinação legal, entrega a “defesa” dos seus interesses aos advogados, públicos ou privados. São eles, no mundo real, que conduzem os feitos. Os patronos, em tese experts, respeitados os limites éticos de seu ofício, defendem uma “bandeira”, ou seja, são parciais. O projeto de cada causídico ao assumir seu posto é, quando mais na seara não criminal, o de ver, ao fim e ao cabo, o interesse daquele que lhe confiou o patrocínio prosperar. Trata-se, gostemos ou não, de uma constatação fática, não raro transparente, como dissemos alhures, aos apontamentos doutrinários. Assim sendo, por vestirem uma “camisa” (são parciais e não imparciais), os experts do foro passam a laborar, em cada um de seus processos, no afã de ver despontar o interesse de seus clientes, “jogando o jogo”. Tal afirmativa, que, à evidência, não choca os “homens do foro” (que, a rigor, sequer falam a seu respeito), afigura-se, não raro, estarrecedora aos leigos. Seja como for, não há como ignorar que, sendo esse o espírito do patrono (e é!), agirá ele, ao longo de toda caminhada processual, medindo passos, palavras, suspiros e etc. O “jogo do foro”, em última análise, obriga-o a assim proceder. Poder-se-ia, pois, a título meramente ilustrativo, equiparar o “jogo do foro” a uma partida de futebol: impossível que se prospere no aludido cenário (na partida de futebol) sem que se conheça, verbi gratia, a regra de que uma equipe sairá vencedora se, e somente se, “marcar gols”; a regra do impedimento; a disciplina das punições; a compreensão de que o ambiental interfere na forma de atuação (própria; do adversário; bem como, do árbitro); que o jogo tem “hora” para terminar; e que, sobretudo, para além de alcançar-se um vitorioso desportivamente falando, sempre haverá consequências/interesses para além das “quatro linhas”. A lógica da condução do processo é, pois, idêntica. Cada passo dado no tramitar do feito é, pelos experts do foro, milimetricamente calculado. No processo de conhecimento (ou fase cognitiva do processo sincrético),

da etapa postulatória à entrega do comando jurisdicional (etapa decisória), por exemplo, percorre-se um caminho “sem volta”, programado pelos patronos, cada qual na defesa dos interesses que lhe incumbe promover. Premedita-se o atacar, o defender e etc., sempre de olho no “apito” final. No processo, salvo acidente, nada acontece ao acaso. Curioso, pois, afigura-se o teor do artigo sob comento, assim redigido: “Todos os sujeitos do processo devem cooperar entre si para que se obtenha, em tempo razoável, decisão de mérito justa e efetiva.” Trata-se de apontamento político-moralizador? De diretriz inerente apenas aos casos de jurisdição voluntária? Ou, estaria o legislador à margem do dia a dia do foro? Revelando-se diretriz político-moralizadora, o apontamento estaria justificado; fosse apenas aplicável ao campo da jurisdição voluntária, mal localizado; não queremos crer, por fim, que o legislador desconheça o dia a dia forense. Salvo melhor juízo, não há negar que é no “jogo do foro” que as coisas acontecem e, tudo quanto mais, embora indispensável à boa convivência dos homens em sociedade, havendo crise de colaboração no plano do direito material, haverá de por ele transitar. A justiça dos próprios punhos permanece, como regra, vedada. Considerada a atual realidade forense, antes do trânsito em julgado da sentença, afigura-se impossível, sobremaneira, afirmar que esta ou aquela parte prosperará. O “jogo só termina quando acaba!”. O processo, de um ponto de vista prático, em última análise, revela-se um “jogo” em que, não raro, vence o mais eficiente (processualmente falando). Se, à luz de uma construção dogmática, a conclusão aborrece; do ângulo prático, desponta incontestemente. (OAB, 2015)

Um exemplo de cooperação está no dever do executado indicar bens à penhora. Temos também como exemplo quando da impugnação ao valor da execução onde o executado deve indicar o valor que entende ser o correto enquanto aguarda o julgamento dos embargos.

5. TÍTULO EXECUTIVO

Título executivo nada mais é do que um documento formal que confere a parte detentora o poder de exigir o cumprimento da obrigação ali constante.

Para Cassio Scarpinella Bueno, (Bueno, 2015), o Título executivo deve ser compreendido como documento que atesta a existência de obrigação certa, líquida e exigível e que autoriza o início da prática de atos jurisdicionais executivos.

Já Fredie Didier, (Didier Jr, Braga, Oliveira, & Cunha, 2017), leciona que o título contém um ato jurídico normativo, serve como prova dele e, em razão disso, tem aptidão para permitir a instauração da atividade executiva (definitiva ou provisória), sendo dela um requisito de validade indispensável

É preciso ter em mente que, segundo o princípio da *nulla executio sine titulo* o código de processo civil vigente assim leciona em seu art. 783, A execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível, mas não se pode esquecer que esse princípio foi relativizado em nosso ordenamento jurídico.

Em comparação com o código de 73, nada foi alterado pela nova legislação.

Para Alcides Mendonça Lima:

Título executivo é o documento necessário e suficiente para a instauração do processo executivo, sendo, portanto, um pressuposto processual. Mas nem por ser um título, precisa ser obrigatoriamente um documento, como ato descritivo do devedor, podendo o credor não apresentar nenhum instrumento, fundando-se apenas em ato, sem a manifestação expressa ou direta do devedor, como no caso de créditos de serventuários e da dívida ativa fiscal. (Lima, 1979)

Necessário, por lealdade, trazer que há, na doutrina italiana, uma intensa discussão sobre a natureza dos títulos, já que para Canelluti o título é a

prova documental, para Furno é um pressuposto de procedimentalidade, para Liebman é um elemento constitutivo da execução e para Zanzucchi é uma condição requerida para o exercício da ação.

6. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

O que são títulos executivos extrajudiciais? O art. 784 do CPC traz um rol taxativo e os elenca da seguinte forma:

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

I - A letra de câmbio, a nota promissória, a duplicata, a debênture e o cheque;

II - A escritura pública ou outro documento público assinado pelo devedor;

III - o documento particular assinado pelo devedor e por 2 (duas) testemunhas;

IV - O instrumento de transação referendado pelo Ministério Público, pela Defensoria Pública, pela Advocacia Pública, pelos advogados dos transatores ou por conciliador ou mediador credenciado por tribunal;

V - O contrato garantido por hipoteca, penhor, anticrese ou outro direito real de garantia e aquele garantido por caução;

VI - O contrato de seguro de vida em caso de morte;

VII - o crédito decorrente de foro e laudêmio;

VIII - o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio;

IX - A certidão de dívida ativa da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, correspondente aos créditos inscritos na forma da lei;

X - O crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;

XI - a certidão expedida por serventia notarial ou de registro relativa a valores de emolumentos e demais despesas devidas pelos atos por ela praticados, fixados nas tabelas estabelecidas em lei;

XII - todos os demais títulos aos quais, por disposição expressa, a lei atribuir força executiva. (Brasil, LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015., 2017)

Veja-se que os títulos extrajudiciais se distinguem dos títulos judiciais por não ter sido conferido por força da atuação do poder judiciário.

O CPC/73 trazia em seu art. 585 o seguinte rol:

Art. 585. São títulos executivos extrajudiciais: (Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º.10.1973)

I - A letra de câmbio, a nota promissória, a duplicata e o cheque; (Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º.10.1973)

I - A letra de câmbio, a nota promissória, a duplicata, a debênture e o cheque; (Redação dada pela Lei nº 8.953, de 13.12.1994)

II - O documento público, ou o particular assinado pelo devedor e subscrito por duas testemunhas, do qual conste a obrigação de pagar quantia determinada, ou de entregar coisa fungível; (Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º.10.1973)

II - A escritura pública ou outro documento público assinado pelo devedor; o documento particular assinado pelo devedor e por duas testemunhas; o instrumento de transação referendado pelo Ministério Público, pela Defensoria Pública ou pelos advogados dos transatores; (Redação dada pela Lei nº 8.953, de 13.12.1994)

III - os contratos de hipoteca, de penhor, de anticrese e de caução, bem como de seguro de vida e de acidentes pessoais de que resulte morte ou incapacidade; (Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º.10.1973)

III - os contratos garantidos por hipoteca, penhor, anticrese e caução, bem como os de seguro de vida; (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).

IV - O crédito decorrente de foro, laudêmio, aluguel ou renda de imóvel, bem como encargo de condomínio desde que comprovado por contrato escrito; (Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º.10.1973)

IV - O crédito decorrente de foro e laudêmio; (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).

V - O crédito de serventuário de justiça, de perito, de intérprete, ou de tradutor, quando as custas, emolumentos ou honorários forem aprovados por decisão judicial; (Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º.10.1973)

V - O crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio; (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).

VI - a certidão de dívida ativa da Fazenda Pública da União, Estado, Distrito Federal, Território e Município, correspondente aos créditos inscritos na forma da lei; (Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º.10.1973)

VI - O crédito de serventuário de justiça, de perito, de intérprete, ou de tradutor, quando as custas, emolumentos ou honorários forem aprovados por decisão judicial; (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).

VII - todos os demais títulos, a que, por disposição expressa, a lei atribuir força executiva. (Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º.10.1973)

VII - a certidão de dívida ativa da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios, correspondente aos créditos inscritos na forma da lei; (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).

VIII - todos os demais títulos a que, por disposição expressa, a lei atribuir força executiva. (Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006). (Brasil, LEI No 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973., 1973)

Em comparação com o código vigente constata-se pouquíssimas alterações.

Foram criados novos títulos extrajudicial, sendo elas o instrumento de transação referendado pela Advocacia Pública; o instrumento de transação referendado por conciliador ou mediador credenciado por tribunal; o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas; a certidão expedida por serventia notarial ou de registro relativa a valores de emolumentos e demais despesas devidas pelos atos por ela praticados, fixados nas tabelas estabelecidas em lei.

Mas além de criar novos títulos extra judiciais, o novo código transformou alguns títulos extrajudiciais em judiciais é o exemplo do “crédito de serventuário da justiça, de perito, de intérprete, ou de tradutor, quando as custas, emolumentos ou honorários forem aprovados em decisão judicial”, que era título extrajudicial (artigo 585, VI, CPC 1973), e passou a ser título judicial, ao se traduzir em “crédito de auxiliar da justiça, quando as custas, emolumentos ou honorários tiverem sido aprovados por decisão judicial” (artigo 515, V, CPC 2015)

7. HASTAS PUBLICAS CPC1973/CPC2015

Para melhor compreensão necessário elencar as principais alterações ocorridas entre os CPC/73 e o CPC/15 em relação as hastas públicas.

Iniciando nossa análise a partir do art. 881 do Novo CPC, vejamos como era quando da vigência do código de 1973.

Art. 704. Ressalvados os casos de alienação de bens imóveis e aqueles de atribuição de corretores da Bolsa de Valores, todos os demais bens serão alienados em leilão público. (Brasil, LEI No 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973., 1973)

O novo código assim preleciona:

Art. 881. A alienação far-se-á em leilão judicial se não efetivada a adjudicação ou a alienação por iniciativa particular.

§ 1º O leilão do bem penhorado será realizado por leiloeiro público.

§ 2º Ressalvados os casos de alienação a cargo de corretores de bolsa de valores, todos os demais bens serão alienados em leilão público (Brasil, LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015., 2017)

Veja-se que fora eliminada a diferença entre hasta e leilão. Atualmente independente do bem a arrematação sempre será por leilão, com exceção somente dos corretores da bolsa de valores.

Quanto ao art. 882, assim tínhamos:

Art. 689-A. O procedimento previsto nos arts. 686 a 689 poderá ser substituído, a requerimento do exequente, por alienação realizada por meio da rede mundial de computadores, com uso de páginas virtuais criadas pelos Tribunais ou por entidades públicas ou privadas em convênio com eles firmado. (Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006).

Parágrafo único. O Conselho da Justiça Federal e os Tribunais de Justiça, no âmbito das suas respectivas competências, regulamentarão esta modalidade de alienação, atendendo aos requisitos de ampla publicidade, autenticidade e segurança, com observância das regras estabelecidas na legislação sobre certificação digital. (Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006). (Brasil, LEI No 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973., 1973)

Atualmente com o Novo CPC, temos:

Art. 882. Não sendo possível a sua realização por meio eletrônico, o leilão será presencial.

§ 1º A alienação judicial por meio eletrônico será realizada, observando-se as garantias processuais das partes, de acordo com regulamentação específica do Conselho Nacional de Justiça.

§ 2º A alienação judicial por meio eletrônico deverá atender aos requisitos de ampla publicidade, autenticidade e segurança, com observância das regras estabelecidas na legislação sobre certificação digital.

§ 3º O leilão presencial será realizado no local designado pelo juiz. (Brasil, LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015., 2017)

Veja-se que no Novo CPC a realização do leilão por meio eletrônico é preferencial, diferente do que acontecia no código revogado.

A forma presencial somente é realizada acaso haja impossibilidade da realização por meio eletrônico.

O novo código ainda determina que o CNJ regule a forma com que será realizado o leilão via meio eletrônico

O parágrafo segundo manteve regra instituída no código de 1973, onde garante a publicidade, autenticidade e segurança.

Acrescenta no último parágrafo que o leilão, quando for presencial, será realizado em local a ser indicado pelo juiz.

Já o art. 883 assim leciona:

Art. 883. Caberá ao juiz a designação do leiloeiro público, que poderá ser indicado pelo exequente (Brasil, LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015., 2017)

Enquanto o art. 706 do CPC/73 assim dizia:

Art. 706. O leiloeiro público será indicado pelo exequente (Brasil, LEI No 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973., 1973)

Veja-se que aqui temos uma mudança grande quanto a nomeação do leiloeiro. Antes indicado pelo exequente e agora indicado pelo juiz.

Em seguida temos o art. 884 que diz:

Art. 884. Incumbe ao leiloeiro público:

- I - Publicar o edital, anunciando a alienação;
- II - Realizar o leilão onde se encontrem os bens ou no lugar designado pelo juiz;
- III - expor aos pretendentes os bens ou as amostras das mercadorias;
- IV - Receber e depositar, dentro de 1 (um) dia, à ordem do juiz, o produto da alienação;
- V - Prestar contas nos 2 (dois) dias subsequentes ao depósito.

Parágrafo único. O leiloeiro tem o direito de receber do arrematante a comissão estabelecida em lei ou arbitrada pelo juiz. (Brasil, LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015., 2017)

Já o artigo correspondente no código revogado era o art. 705 que assim dizia:

Art. 705. Cumpre ao leiloeiro:

- I - Publicar o edital, anunciando a alienação;
- II - Realizar o leilão onde se encontrem os bens, ou no lugar designado pelo juiz;
- III - expor aos pretendentes os bens ou as amostras das mercadorias;
- IV - Receber do arrematante a comissão estabelecida em lei ou arbitrada pelo juiz;
- V - Receber e depositar, dentro em 24 (vinte e quatro) horas, à ordem do juiz, o produto da alienação;
- VI - prestar contas nas 48 (quarenta e oito) horas subsequentes ao depósito. (Brasil, LEI No 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973., 1973)

Nesse artigo as principais diferenças são a incumbência do leiloeiro em receber e depositar o produto da alienação em 1 dia e prestar contas do depósito em até 2 dias.

Acredita-se que a mudança de horas para dias se deve ao fato de que no Novo CPC a contagem dos prazos se dá em dias uteis.

Ainda neste artigo temos a inclusão do parágrafo único onde confere ao leiloeiro o direito de receber do arrematante a comissão estabelecida em lei ou a arbitrada pelo juiz.

Veja-se que a figura do leiloeiro designado pelo juiz trata-se de um múnus público, e, portanto, este tem que ser remunerado pelo serviço prestado, não se tratando de dever, mas sim direito deste.

Já no artigo 885, o texto legal leciona que:

Art. 885. O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante. (Brasil, LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015., 2017)

Este artigo não possui correspondente no CPC revogado, mas se faz necessário tecer alguns comentários.

Antes de mais nada a ausência de fixado pelo juiz não é causa de adiamento do juiz.

Assim preleciona o enunciado 193 do FPPC:

Não justifica o adiamento do leilão, nem é causa de nulidade da arrematação, a falta de fixação, pelo juiz, do preço mínimo para a arrematação. (Didier Jr. & Peixoto, Novo Código de Processo Civil: comparativo com o código de 1973, 2015)

Veja que a fixação do juiz do preço, condições de pagamento e garantias é, na verdade, mais uma hipótese para pagamento.

Via de regra os valores e demais condições serão aquelas fixadas quando da avaliação do bem.

Já no tocante ao art. 886, temos algumas alterações, senão vejamos:

Art. 886. O leilão será precedido de publicação de edital, que conterà:

I - A descrição do bem penhorado, com suas características, e, tratando-se de imóvel, sua situação e suas divisas, com remissão à matrícula e aos registros;

II - O valor pelo qual o bem foi avaliado, o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento e, se for o caso, a comissão do leiloeiro designado;

III - o lugar onde estiverem os móveis, os veículos e os semoventes e, tratando-se de créditos ou direitos, a identificação dos autos do processo em que foram penhorados;

IV - O sítio, na rede mundial de computadores, e o período em que se realizará o leilão, salvo se este se der de modo presencial, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização;

V - A indicação de local, dia e hora de segundo leilão presencial, para a hipótese de não haver interessado no primeiro;

VI - Menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados.

Parágrafo único. No caso de títulos da dívida pública e de títulos negociados em bolsa, constará do edital o valor da última cotação. (Brasil, LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015., 2017)

O seu correspondente no código revogado era o art. 686, que assim dizia:

Art. 686. Não requerida a adjudicação e não realizada a alienação particular do bem penhorado, será expedido o edital de hasta pública, que conterà: (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).

I - A descrição do bem penhorado com os seus característicos e, tratando-se de imóvel, a situação, as divisas e a transcrição aquisitiva ou a inscrição; (Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º.10.1973)

I - A descrição do bem penhorado, com suas características e, tratando-se de imóvel, a situação e divisas, com remissão à matrícula e aos registros; (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).

II - O valor do bem; (Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º.10.1973)

III - o lugar onde estiverem os móveis, veículos e semoventes; e, sendo direito e ação, os autos do processo, em que foram penhorados; (Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º.10.1973)

IV - O dia, o lugar e a hora da praça ou do leilão; (Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º.10.1973)

IV - o dia e a hora de realização da praça, se bem imóvel, ou o local, dia e hora de realização do leilão, se bem móvel; (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).

V - menção da existência de ônus, recurso ou causa pendente sobre os bens a serem arrematados; (Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º.10.1973)

V - menção da existência de ônus, recurso ou causa pendente sobre os bens a serem arrematados; (Redação dada pela Lei nº 8.953, de 13.12.1994)

VI - a comunicação de que, se o bem não alcançar lanço superior à importância da avaliação, seguir-se-á, em dia e hora que forem desde logo designados entre os 10 (dez) e os 20 (vinte) dias seguintes, a sua alienação pelo maior lanço (art. 692). (Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º.10.1973)

VI - a comunicação de que, se o bem não alcançar lanço 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 lanço (art. 692). (Redação dada pela Lei nº 8.953, de 13.12.1994)

§ 1º No caso do art. 684, II, constará do edital o valor da última cotação anterior à expedição deste. (Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º.10.1973)

§ 2º A praça realizar-se-á no átrio do edifício do Fórum; o leilão, onde estiverem os bens, ou no lugar designado pelo juiz. (Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º.10.1973)

§ 3º Quando o valor dos bens penhorados não exceder 60 (sessenta) vezes o valor do salário mínimo vigente na data da avaliação, será dispensada a publicação de editais; nesse caso, o preço da arrematação não será inferior ao da avaliação. (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006). (Brasil, LEI No 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973., 1973)

Veja-se que neste artigo há uma mudança significativa em sua estrutura.

Manteve-se a necessidade de publicação previa de edital contendo informações uteis e necessária aos participantes do leilão e das partes envolvidas no processo.

Incluiu quando trata do valor, leva-se em consideração o preço mínimo da arrematação, condições de pagamento e a comissão do leiloeiro.

Houve também a inclusão do sitio na rede mundial de computadores (internet) além do período em que se realizara o leilão.

Aqui lembra-se que os leilões são preferencialmente on-line deixando como exceção as situações onde serão realizados presencialmente.

Sendo estas as principais alterações que entendemos relevante nesse artigo.

Passando para o art. 887, temos o seguinte:

Art. 887. O leiloeiro público designado adotará providências para a ampla divulgação da alienação.

§ 1o A publicação do edital deverá ocorrer pelo menos 5 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão.

§ 2o O edital será publicado na rede mundial de computadores, em sítio designado pelo juízo da execução, e conterá descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada dos bens, informando expressamente se o leilão se realizará de forma eletrônica ou presencial.

§ 3o Não sendo possível a publicação na rede mundial de computadores ou considerando o juiz, em atenção às condições da sede do juízo, que esse modo de divulgação é insuficiente ou inadequado, o edital será afixado em local de costume e publicado, em resumo, pelo menos uma vez em jornal de ampla circulação local.

§ 4o Atendendo ao valor dos bens e às condições da sede do juízo, o juiz poderá alterar a forma e a frequência da publicidade na imprensa, mandar publicar o edital em local de ampla circulação de pessoas e divulgar avisos em emissora de rádio ou televisão local, bem como em sítios distintos do indicado no § 2o.

§ 5o Os editais de leilão de imóveis e de veículos automotores serão publica dos pela imprensa ou por outros meios de divulgação, preferencialmente na seção ou no local reservados à publicidade dos respectivos negócios.

§ 6o O juiz poderá determinar a reunião de publicações em listas referentes a mais de uma execução. (Brasil, LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015., 2017)

Enquanto no código revogado tinha o seguinte:

Art. 687. O edital será afixado no local do costume e publicado, em resumo, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, pelo menos uma vez em jornal de ampla circulação local. (Redação dada pela Lei nº 8.953, de 13.12.1994)

§ 1o A publicação do edital será feita no órgão oficial, quando o credor for beneficiário da justiça gratuita. (Redação dada pela Lei nº 8.953, de 13.12.1994)

§ 2o Atendendo ao valor dos bens e às condições da comarca, o juiz poderá alterar a forma e a frequência da publicidade na imprensa, mandar divulgar avisos em emissora local e adotar outras providências tendentes à mais ampla publicidade da alienação. (Redação dada pela Lei nº 8.953, de 13.12.1994)

§ 2o Atendendo ao valor dos bens e às condições da comarca, 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. (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).

§ 3o Os editais de praça serão divulgados pela imprensa preferencialmente na seção ou local reservado à publicidade de negócios imobiliários. (Redação dada pela Lei nº 8.953, de 13.12.1994)

§ 4o O juiz poderá determinar a reunião de publicações em listas referentes a mais de uma execução. (Incluído pela Lei nº 8.953, de 13.12.1994)

§ 5o O devedor será intimado pessoalmente, por mandado, ou carta com aviso de recepção, ou por outro meio idôneo, do dia, hora e local da alienação judicial. (Incluído pela Lei nº 8.953, de 13.12.1994)

§ 5o O executado terá ciência do dia, hora e local da alienação judicial por intermédio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por meio de mandado, carta registrada, edital ou outro meio idôneo. (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006). (Brasil, LEI No 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973., 1973)

Neste artigo temos importante mudança na lógica como são realizados a publicação dos editais.

Diante do advento da globalização a legislação e a sociedade precisam se adequar à nova realidade, como é o caso da utilização dos meios eletrônicos como meio de informação, e meio legal para comunicação de atos do judiciário.

Nesse sentido que ocorreram as mudanças nesse artigo.

Como se pode observar da análise dos artigos, no código revogado a regra é da fixação do edital no local de costume e sua publicação em ao menos um jornal de ampla circulação.

A exceção era deixada pela possibilidade do juiz alterar a forma e a frequência da divulgação, podendo, caso necessário e de seu interesse, recorrer a utilização dos meios eletrônicos de comunicação.

No novo código isso mudou.

O que era exceção se tornou regra e a regra se tornou exceção.

Somente em casos excepcionais é que o juiz poderá publicar o edital em local de costume e a publicação em jornais de grande circulação, e, somente quando não for possível a publicação nos meios eletrônicos de comunicação.

Passando a análise do art. 888, encontramos o seguinte texto legal:

Art. 888. Não se realizando o leilão por qualquer motivo, o juiz mandará publicar a transferência, observando-se o disposto no art. 887.

Parágrafo único. O escrivão, o chefe de secretaria ou o leiloeiro que culposamente der causa à transferência responde pelas despesas da nova publicação, podendo o juiz aplicar-lhe a pena de suspensão por 5 (cinco) dias a 3 (três) meses, em procedimento administrativo regular. (Brasil, LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015., 2017)

Enquanto no código revogado tínhamos o seguinte:

Art. 688. Não se realizando, por motivo justo, a praça ou o leilão, o juiz mandará publicar pela imprensa local e no órgão oficial a transferência.

Parágrafo único. O escrivão, o porteiro ou o leiloeiro, que culposamente der causa à transferência, responde pelas despesas da nova publicação, podendo o juiz aplicar-lhe a pena de suspensão por 5 (cinco) a 30 (trinta) dias. (Brasil, LEI No 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973., 1973)

Em comparativo dos dispositivos legais, temos a alteração no caput dos artigos onde acaso o leilão não acontece por qualquer motivo e não somente por motivo justo será realizada a transferência para outra data.

Além do que mantem as mesmas exigências do cumprimento das regras do art. 887 já analisado anteriormente.

Já no art. 889 assim encontramos:

Art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência:

I - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo;

II - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal;

III - o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais;

IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais;

V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução;

VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada;

VII - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada;

VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado.

Parágrafo único. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (Brasil, LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015., 2017)

Enquanto isso, no código de 1973 encontramos o seguinte:

Art. 687...

§ 5º O executado terá ciência do dia, hora e local da alienação judicial por intermédio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por meio de mandado, carta registrada, edital ou outro meio idôneo. (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).

Art. 698. Não se efetuará a adjudicação ou alienação de bem do executado sem que da execução seja cientificado, por qualquer modo idôneo e com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência, o senhorio direto, o credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução. (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006). (Brasil, LEI No 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973., 1973)

O que se tenta no art. 889 é elencar um extenso rol de partes onde, quando da ocorrência de execução da alienação, deve ser garantida a ciência previa e presencial.

Entendo que a ausência da ciência das partes intimamente interessadas dá causa legítima a nulidade.

Contudo não há no rol a notificação do exequente.

E aí surge o questionamento. O exequente já será automaticamente notificado por estar presente nos autos e todos os atos processuais deve haver a devida notificação? Ou não há no rol das pessoas a serem notificadas a presença do exequente por não haver necessidade da ciência deste?

Quanto ao art. 890, assim preceitua o texto legal:

Art. 890. Pode oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção:

I - dos tutores, dos curadores, dos testamenteiros, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade;

II - dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados;

III - do juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade;

IV - dos servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;

V - dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;

VI - dos advogados de qualquer das partes. (Brasil, LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015., 2017)

Enquanto isso, no código revogado tínhamos:

Art. 690-A. É admitido a lançar todo aquele que estiver na livre administração de seus bens, com exceção: (Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006).

I - dos tutores, curadores, testamentários, administradores, síndicos ou liquidantes, quanto aos bens confiados a sua guarda e responsabilidade; (Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006).

II - dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados; (Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006).

III - do juiz, membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, escrivão e demais servidores e auxiliares da Justiça. (Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006).

Parágrafo único. O exeqüente, se vier a arrematar os bens, não estará obrigado a exhibir o preço; mas, se o valor dos bens exceder o seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, os bens serão levados a nova praça ou leilão à custa do exeqüente. (Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006). (Brasil, LEI No 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973., 1973)

Este artigo trata sobre as vedações à oferta de lances quando da arrematação.

O novo código inclui a vedação por parte dos servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta, dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados e dos advogados de qualquer das partes.

Entendo que a restrição dos servidores, juízes, membros do MP, Defensoria Pública, escrivão e entre outros se restringe a localidade que servem.

Passando a analisar o art. 891, temos o seguinte:

Art. 891. Não será aceito lance que ofereça preço vil.

Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação. (Brasil, LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015., 2017)

Enquanto no código revogado tínhamos o seguinte:

Art. 692. Não será aceito lance que, em segunda praça ou leilão, ofereça preço vil. (Redação dada pela Lei nº 8.953, de 13.12.1994)

Parágrafo único. Será suspensa a arrematação logo que o produto da alienação dos bens bastar para o pagamento do credor. (Incluído pela Lei nº 8.953, de 13.12.1994) (Brasil, LEI No 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973., 1973)

A alteração nesse artigo foi esclarecedora.

Apesar do código revogado conter a vedação a arrematação por preço vil, não continha a devida explicação sobre o que é o preço vil.

Anteriormente ao novo código tinha-se, doutrinariamente, que preço vil era aquele inferior à 60% do valor de avaliação.

Contudo a jurisprudência entendia diferente. Considerava que poderia se chegar até 50% do valor da avaliação.

Veja-se que os legisladores entenderam por bem em acolher o que a jurisprudência já indicava como patamar mínimo.

Tratando do art. 892, encontramos o seguinte dispositivo:

Art. 892. Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico.

§ 1º Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.

§ 2º Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem.

§ 3º No caso de leilão de bem tombado, a União, os Estados e os Municípios terão, nessa ordem, o direito de preferência na arrematação, em igualdade de oferta (Brasil, LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015., 2017)

E, de forma diversa, tínhamos o seguinte:

Art. 690-A

Parágrafo único. O exequente, se vier a arrematar os bens, não estará obrigado a exibir o preço; mas, se o valor dos bens exceder o seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, os bens serão levados a nova praça ou leilão à custa do exequente. (Brasil, LEI No 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973., 1973)

Nesse artigo foi retirada a possibilidade de arrematação em até 15 dias se houver a prestação de caução.

Contudo, permite que o magistrado confira prazo diferente daquele previsto em lei.

Não há alteração quanto ao parágrafo 1º, quanto ao 2º e 3º estes regulam o direito de preferência.

De igual modo o art. 893 legisla sobre o direito de preferência, senão vejamos:

Art. 893. Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles. (Brasil, LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015., 2017)

Enquanto o código de 1973 assim lecionava:

Art. 691. Se a praça ou o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, será preferido aquele que se propuser a arrematá-los englobadamente, oferecendo para os que não tiverem licitante preço igual ao da avaliação e para os demais o de maior lance. (Brasil, LEI No 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973., 1973)

O artigo 893 não altera a regra que era insculpida no art. 691 do código de 1973.

A alteração consiste no texto, na redação.

Analisando o art. 894, encontramos o seguinte:

Art. 894. Quando o imóvel admitir cômoda divisão, o juiz, a requerimento do executado, ordenará a alienação judicial de parte dele, desde que suficiente para o pagamento do exequente e para a satisfação das despesas da execução.

§ 1º Não havendo lançador, far-se-á a alienação do imóvel em sua integridade.

§ 2º A alienação por partes deverá ser requerida a tempo de permitir a avaliação das glebas destacadas e sua inclusão no edital, e, nesse caso, caberá ao executado instruir o requerimento com planta e memorial descritivo subscritos por profissional habilitado. (Brasil, LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015., 2017)

O seu correspondente no código de 1973 era o art. 702, que assim dizia:

Art. 702. Quando o imóvel admitir cômoda divisão, o juiz, a requerimento do devedor, ordenará a alienação judicial de parte dele, desde que suficiente para pagar o credor.

Parágrafo único. Não havendo lançador, far-se-á a alienação do imóvel em sua integridade. (Brasil, LEI No 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973., 1973)

A inovação na mudança do artigo 702 para o artigo 894 encontra-se no seu parágrafo 2º onde o executado, caso interesse, deverá fazer o requerimento em tempo suficiente para que seja possível a realização da avaliação das glebas e a inclusão do valor apurado no edital.

Há a exigência, ainda, que o executado fundamente o seu pedido com a planta e o memorial descritivo da gleba destacada, subscritos por profissional habilitado.

Já o artigo 895 é extenso, e assim diz:

Art. 895. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito:

I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

§ 1º A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

§ 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

§ 3º (VETADO).

§ 4º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

§ 5º O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

§ 6º A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão.

§ 7º A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

§ 8º Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado:

I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor;

II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

§ 9º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado. (Brasil, LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015., 2017)

Enquanto o seu correspondente no código revogado era o art. 690 parágrafos de 1 à 4 que assim diziam:

Art. 690

§ 1º Tratando-se de bem imóvel, quem estiver interessado em adquiri-lo em prestações poderá apresentar por escrito sua proposta, nunca inferior à avaliação, com oferta de pelo menos 30% (trinta por

cento) à vista, sendo o restante garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel. (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).

§ 2º As propostas para aquisição em prestações, que serão juntadas aos autos, indicarão o prazo, a modalidade e as condições de pagamento do saldo. (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).

§ 3º O juiz decidirá por ocasião da praça, dando o bem por arrematado pelo apresentante do melhor lance ou proposta mais conveniente. (Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006).

§ 4º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes ao executado. (Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006). (Brasil, LEI No 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973., 1973)

Esse artigo contempla diversas mudanças.

Inicialmente o código de 1973 somente permitia a aquisição a prazo de bens imóveis e o novo código inova com a possibilidade de aquisição de quaisquer bens.

Há também a estipulação de prazos para a apresentação das propostas o que não havia no código de 1973.

Houve ainda alteração quanto ao percentual a ser pago pelo adquirente, havendo agora limitação a quantidade de parcelas a serem pagas a prazo, referente ao saldo.

Há ainda a previsão de que o magistrado decidira quando houverem propostas idênticas, prevalecendo aquela primeira ofertada.

Inobstante a isto, o novo CPC ainda define que a decisão deverá ser pela proposta mais conveniente, compreendida, sempre, a de maior valor, o que não era levado em consideração no código de 1973.

Foram fixadas multas em caso de atraso no pagamento das parcelas, possibilidade de resolução da arrematação ou execução dos valores devidos.

Quanto aos Artigos 896, 897, 898, 899, 900 e 901 são fies reproduções do constante no código revogado, alterando somente nomenclatura, sua correspondência está nos artigos 701, 695, 696, 692, parágrafo único, 689, 693, 703 e 707 do CPC/73

Já o artigo 902, não possui correspondente no código de 1973.

Ele assim leciona:

Art. 902. No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido.

Parágrafo único. No caso de falência ou insolvência do devedor hipotecário, o direito de remição previsto no caput defere-se à massa ou aos credores em concurso, não podendo o exequente recusar o preço da avaliação do imóvel. (Brasil, LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015., 2017)

Aqui temos um caso de quebra da segurança jurídica. O artigo 902 preceitua que mesmo após a realização da arrematação, o executado pode quitar seu debito antes da assinatura do auto de arrematação.

Além de quebrar a segurança jurídica, desprestigia o negócio jurídico perfeito.

Por fim, temos o art. 903 que leciona o seguinte:

Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4o deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

§ 1o Ressalvadas outras situações previstas neste Código, a arrematação poderá, no entanto, ser:

I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício;

II - considerada ineficaz, se não observado o disposto no art. 804;

III - resolvida, se não for pago o preço ou se não for prestada a caução.

§ 2o O juiz decidirá acerca das situações referidas no § 1o, se for provocado em até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação.

§ 3o Passado o prazo previsto no § 2o sem que tenha havido alegação de qual quer das situações previstas no § 1o, será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse.

§ 4o Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário.

§ 5o O arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito:

I - se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital;

II - se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1o;

III - uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4o deste artigo, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação.

§ 6o Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem. (Brasil, LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015., 2017)

O correspondente no código de 1973 assim dizia:

Art. 694. Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo serventuário da justiça ou leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irreatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado. (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).

§ 1o A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito: (Renumerado com alteração do parágrafo único, pela Lei nº 11.382, de 2006).

I - por vício de nulidade; (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).

II - se não for pago o preço ou se não for prestada a caução; (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).

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; (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).

IV - a requerimento do arrematante, na hipótese de embargos à arrematação (art. 746, §§ 1o e 2o); (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).

V - quando realizada por preço vil (art. 692); (Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006).

VI - nos casos previstos neste Código (art. 698). (Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006).

§ 2o No caso de procedência dos embargos, o executado terá direito a haver do exeqüente o valor por este recebido como produto da arrematação; caso inferior ao valor do bem, haverá do exeqüente também a diferença. (Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006). (Brasil, LEI No 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973., 1973)

O que tenta o artigo em comente é trazer uma perfectibilização da arrematação com a assinatura do juiz, do arrematante e pelo leiloeiro, fazendo-a perfeita, irretratável e acabada.

Mas deve-se atentar as hipóteses de invalidade que se encontram elencadas nos parágrafos.

O artigo ainda trouxe a possibilidade de aplicação de multa nos casos de alegação de vício infundada, caracterizando ato atentatório a dignidade da justiça.

8. LEILÃO EXTRAJUDICIAL COMO HIPOTESE DE AUTOTUTELA.

O leilão extrajudicial de imóvel é uma das formas que atualmente tem sido utilizadas pelas construtoras, quando do inadimplemento pela adquirente para ver seu crédito satisfeito.

Veja-se que para a realização dos leilões extrajudiciais não é necessário, obrigatoriamente, a presença do judiciário.

Na legislação que abarca os casos de financiamento imobiliário perante o sistema financeiro de habitação já dispões de igual forma.

Art . 1º Lei 5.741/71 – “...Para a cobrança de crédito hipotecário vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação criado pela Lei nº 44.380, de 21 de agosto de 1964, é lícito ao credor promover a execução de que tratam os artigos 31 e 32 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, ou ajuizar a ação executiva na forma da presente lei. (Brasil, LEI No 5.741, DE 1 DE DEZEMBRO DE 1971., 1971)

Inobstante a isto, vejamos o que diz os artigos 31 e 32 do decreto-lei 70/66:

Art. 31. Vencida e não paga a dívida hipotecária, no todo ou em parte, o credor que houver preferido executá-la de acordo com este decreto-lei formalizará ao agente fiduciário a solicitação de execução da dívida, instruindo-a com os seguintes documentos: (Redação dada pela Lei nº 8.004, de 14.3.1990)

I - o título da dívida devidamente registrado; (Inciso incluído pela Lei nº 8.004, de 14.3.1990)

II - a indicação discriminada do valor das prestações e encargos não pagos; (Inciso incluído pela Lei nº 8.004, de 14.3.1990)

III - o demonstrativo do saldo devedor discriminando as parcelas relativas a principal, juros, multa e outros encargos contratuais e legais; e (Inciso incluído pela Lei nº 8.004, de 14.3.1990)

IV - cópia dos avisos reclamando pagamento da dívida, expedidos segundo instruções regulamentares relativas ao SFH. (Inciso incluído pela Lei nº 8.004, de 14.3.1990)

§ 1º Recebida a solicitação da execução da dívida, o agente fiduciário, nos dez dias subsequentes, promoverá a notificação do devedor, por intermédio de Cartório de Títulos e Documentos,

concedendo-lhe o prazo de vinte dias para a purgação da mora. (Redação dada pela Lei nº 8.004, de 14.3.1990)

§ 2º Quando o devedor se encontrar em lugar incerto ou não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao agente fiduciário promover a notificação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local, ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária. (Redação dada pela Lei nº 8.004, de 14.3.1990)

Art 32. Não acudindo o devedor à purgação do débito, o agente fiduciário estará de pleno direito autorizado a publicar editais e a efetuar no decurso dos 15 (quinze) dias imediatos, o primeiro público leilão do imóvel hipotecado.

§ 1º Se, no primeiro público leilão, o maior lance obtido fôr inferior ao saldo devedor no momento, acrescido das despesas constantes do artigo 33, mais as do anúncio e contratação da praça, será realizado o segundo público leilão, nos 15 (quinze) dias seguintes, no qual será aceito o maior lance apurado, ainda que inferior à soma das aludidas quantias.

§ 2º Se o maior lance do segundo público leilão fôr inferior àquela soma, serão pagas inicialmente as despesas componentes da mesma soma, e a diferença entregue ao credor, que poderá cobrar do devedor, por via executiva, o valor remanescente de seu crédito, sem nenhum direito de retenção ou indenização sobre o imóvel alienado.

§ 3º Se o lance de alienação do imóvel, em qualquer dos dois públicos leilões, fôr superior ao total das importâncias referidas no caput deste artigo, a diferença afinal apurada será entregue ao devedor.

§ 4º A morte do devedor pessoa física, ou a falência, concordata ou dissolução do devedor pessoa jurídica, não impede a aplicação deste artigo.
(Brasil, DECRETO-LEI Nº 70, DE 21 DE NOVEMBRO DE 1966., 1966)

Está clara que a legislação permite a realização dos leilões extrajudiciais como método para a purgação da mora pelo inadimplente.

Por obvio, que não havendo intervenção do estado, o leilão extrajudicial é uma das hipóteses da autotutela, conforme dito anteriormente.

Contudo, para que o leilão seja valido, se faz necessário que o procedimento e as garantias constitucionais sejam observadas.

9. DO DEVIDO PROCESSO LEGAL

A garantia constitucional do devido processo legal está insculpida no artigo 5º, LV, da constituição federal no título II da Constituição de 1988 que se trata Dos Direitos e garantias Fundamentais, no Capítulo I, que é Dos Direitos e Deveres Individuais e Coletivos.

O caput do artigo 5º estabelece que,

“Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade” (CURIA, CÉSPEDES e NICOLETTI, 2015, p.6).

Ainda tratando-se do artigo 5º da Constituição Federal o seu inciso LV que trata um pouco mais especificamente sobre o devido processo legal, tal como hoje o concebemos, estabelece que “aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;” (CURIA, CÉSPEDES e NICOLETTI, 2015, p.8).

Veja-se, pelo dispositivo constitucional, que tal norma é basilar para todos os indivíduos, sejam eles nacionais ou não. O artigo 5º, LV, a todos assegura a garantia do contraditório e da ampla defesa. Ninguém pode ser acusado, condenado, sentenciado, julgado, sem conhecimento dos fatos que lhe estejam sendo imputados. Em todas as searas, administrativas ou judiciais, as partes devem ter seus direitos individuais garantidos.

Traduzindo em poucas ou não tão poucas palavras assim, o devido processo legal trata-se não apenas de uma garantia constitucional, mas também de um princípio, e como tal será tratado aqui. Princípio este que, assegura a todos os indivíduos, independente de cor, raça, etnia, religião, estado civil, nacionalidade, a realização de um processo justo, com a realização de todas as etapas processuais previstas em lei, assegurando-se, sempre, a publicidade dos atos as partes, como notificações e intimações,

sendo que, o descumprimento de tal preceito normativo, acarretar caso alegado e comprovado pela parte, nulidade dos atos realizados após o ato nulo.

Este princípio pode ser definido como um dos mais importantes princípios da legislação brasileira, posto que é nele que se alicerçam os demais.

O texto constitucional diz claramente que o devido processo legal não compreende somente os atos processuais, e tal compreensão é importante posto que leilão extrajudicial, em tese, não pode ser compreendido como um ato processual.

Neste sentido temos o ilustre professor Silva Neto (2009, p.709) que diz, “Portanto, não se deve entender que o devido processo legal comporte efeitos apenas no campo processual. ”

Cabe ressaltar que o princípio do devido processo legal compreende uma gama de garantias individuais também insculpidos no artigo 5º da constituição federal em seus incisos, tais como, a garantia do juiz natural, do juiz competente, a garantia do acesso à justiça, de ampla defesa e contraditório.

Convém incluir como integrante do princípio de devido processo legal a garantia de fundamentação de todas as decisões judiciais. Tal instituto está previsto no artigo 93, IX da constituição federal.

Mas o que é um princípio? Segundo o dicionário Houaiss, (2009, p.1552), princípio é

“[...] 2. O que serve de base a alguma coisa; causa primeira, raiz, razão 3. Ditame moral; regra, lei, preceito 4. Proposição elementar e fundamental que serve de base a uma ordem de conhecimento 5. Proposição lógica fundamental sobre a qual se apoia o raciocínio [...].”

Neste sentido, entende-se, portanto, que um princípio é a base de algo, é uma proposição elementar e fundamental.

Tal esclarecimento é importante porque, quando falamos do princípio do devido processo legal, é necessário entender que o seu descumprimento gera, automaticamente, nulidade.

Dito isto, ainda é necessário, para melhor elucidação do tema, trazer a lume o conceito dos princípios gerais do direito. Segundo Siqueira e Angher (2002, p.125) os princípios gerais do direito são “preceitos gerais e abstratos de direito que decorrem do próprio fundamento da legislação positiva, constituindo os pressupostos lógicos necessários das normas legislativas.”

Entendo como válido trazer a lume quais as funções desempenhadas pelos princípios, neste sentido, comungo do posicionamento de Canotilho (1993, p.167), para quem os princípios

“Podem desempenhar uma função argumentativa, permitindo, por exemplo, denotar a ratio legis de uma disposição ou revelar normas que não são expressas por qualquer enunciado legislativo, possibilitando aos juristas, sobretudo aos juízes, o desenvolvimento, integração e complementação do direito.”

Para Silva (2002, p.92), em seu livro Curso de Direito Constitucional Positivo, “Os princípios são ordenações que se irradiam e imantam os sistemas de normas (...).”

Não é preciso dizer que, quando falamos de sistema de normas, estamos falando do conjunto de leis, que nada mais são que normas positivadas.

Seguindo a linha de raciocínio anterior, o contraditório e a ampla defesa são garantias individuais e, diante de sua natureza, fazem parte do devido processo legal, que deve ser obedecido escorreitamente pela sociedade.

Cabe ressaltar que a afronta ao contraditório e a ampla defesa é considerada uma afronta ao princípio do devido processo legal.

É necessário dizer que, devido processo legal, nada mais é do que a tradução da expressão americana “*due processo of Law*”, onde, Law, apesar de sua tradução literal significar direito, na expressão quer que seja dada a entonação do sentido de lei.

Entende-se ainda que, o devido processo legal corresponde a um processo justo, exatamente pela ideia de atendimento dos conjuntos de normas que garantam às partes a ampla defesa e ao magistrado instrumentos suficientes para a realização do seu convencimento com base na busca da verdade real realizada nos autos e que, tal fato não ocasione lesão às partes.

Para Humberto Theodoro Junior no seu livro Curso de Direito Processual Civil, o devido processo legal não pode ser mero procedimento, ele tem que ser o meio para garantir a tutela jurisdicional com a salvaguarda dos direitos fundamentais.

O devido processo legal, no Estado Democrático de Direito, jamais poderá ser visto como simples procedimento desenvolvido em juízo. Seu papel é o de atuar sobre os mecanismos procedimentais de modo a preparar e proporcionar provimento jurisdicional compatível com a supremacia da Constituição e a garantia de efetividade dos direitos fundamentais.
(THEODORO JUNIOR, 2012, p. 28)

Deste trecho, apesar de concordar com seu conteúdo, cabem algumas ressalvas, posto que o devido processo legal também se aplica aos procedimentos administrativos e, na atualidade, há, corriqueiramente, a supressão, seja intencionalmente ou não, do devido processo legal como meio de preparar o processo para a perfeita prestação jurisdicional.

O doutrinador ainda continua sua explanação afirmando que o contraditório e a ampla defesa trata-se de um procedimento, senão vejamos;

Há de tal sorte, um aspecto procedimental do devido processo legal, que impõe a fiel observância, do contraditório e da ampla defesa, decorrência obrigatória da garantia constitucional do princípio da igualdade; (...)
(THEODORO JUNIOR, 2012, p. 28)

Entendo que ampla defesa e contraditório tratam-se também de um princípio, posto que, é uma verdade inquestionável, base para a concretização de direitos individuais e, no caso em apreço, tratam-se do exato ponto nevrálgico deste liame, já que os procedimentos que não estão sendo observados quando da realização dos leilões extrajudiciais imobiliários ferem exatamente questões ligadas ao contraditório e a ampla defesa.

9.1 DO CONTRADITÓRIO

Preliminarmente, qual o significado da palavra contraditório? No Dicionário Houaiss, (2009, p.537) diz que “[...] 3. JUR em que há contestação das partes, em que há replica, treplica, impugnação; objetado, replicado. 4. JUR em que há discussão judicial. 5. JUR igualdade entres as partes, o que lhes oferece as mesmas oportunidades de apresentar provas e de contradizê-las [...].”

Já Silva (1998, p.216), no vocabulário jurídico, diz que contraditório é “princípio constitucional que assegura a toda parte, uma vez demandada em juízo, o direito de ampla defesa da acusação ou para proteção de seu direito (CF, art. 5º, LV).”

Para Silva Neto (2009, p.710) “o princípio do contraditório é autentico pressuposto ao exercício do direito de defesa.”

Ou seja, o contraditório é um instrumento de defesa, ele confere as partes igualdade. Podemos classificá-lo como uma forma de garantir a isonomia.

Para que se forme o contraditório, se faz necessário a existência da efetivação da defesa.

E, para a existência do contraditório, a cientificação de todas as partes se faz indispensável.

Contudo, é exatamente isto que veem sendo ignorado. As partes somente tomam conhecimento da realização do leilão extrajudicial após a ocorrência do mesmo. Ou seja, o contraditório não ocorre ou, quando ocorre, é realizado tardiamente.

Com a ocorrência da falta de notificação das partes, e conseqüentemente com a supressão do princípio do contraditório, impedindo a realização da defesa entre os litigantes, seja na esfera administrativa ou judiciária, os atos realizados após a supressão do contraditório, são nulos.

A nulidade neste caso é absoluta e se aplicará a qualquer tempo que for suscitada, até porque, fere princípios constitucionais. Garantias indisponíveis e que possuem o condão de dar o melhor julgamento ao caso concreto.

Contudo, frequentemente, as construtoras imobiliárias, quando da realização dos leilões extrajudiciais, não efetuam a devida notificação dos promitentes compradores, ou não efetuam da maneira correta, como meio de impedir uma possível alegação de invalidade ou erro no procedimento da realização da notificação. Esses procedimentos devem respeitar normas e procedimentos para que sejam validos.

Como já exposto, quando não observado o contraditório, a nulidade existente pode ser alegada a qualquer momento. O prejuízo da ausência do contraditório é tão grande que, até para o Superior Tribunal Federal – STF há recursos manejáveis como forma de garantir o contraditório suprimido.

Veja-se a importância do contraditório dentro do processo. Até a mais alta corte deste país, preza por tal princípio. Isto porque, o contraditório conforme já exposto, esta inculpada e enraizada no princípio do devido processo legal que está prevista no texto constitucional.

O STF é o guardião da constituição e preza pelo regular atendimento do mesmo, analisando casos de inconstitucionalidade e inobservância de

preceitos constitucionais. Inclusive, neste tocante já se posicionou o STF, na sumula 523, que conclui que a “ausência de defesa gera a nulidade absoluta do processo” (CURIA, CÉSPEDES e NICOLETTI, 2014, p.1919).

Cabe ainda ressaltar que, há fundamentações em outros artigos que preveem o contraditório e a ampla defesa, o que somente corrobora com o quanto exposto acima, senão vejamos:

O parágrafo único do Artigo 247 da Constituição Federal diz que “[...] a perda do cargo somente ocorrerá mediante processo administrativo em que lhe seja assegurado o contraditório e a ampla defesa” (CURIA, CÉSPEDES e NICOLETTI, 2014, p.75)

Já o Código Civil, no parágrafo único do artigo 788 diz que “[...] o segurador não poderá opor a exceção de contrato não cumprido pelo segurado, sem promover a citação deste para integrar o contraditório” (CURIA, CÉSPEDES e NICOLETTI, 2014, p.197).

Não obstante ao exposto, o código de processo penal em seu artigo 155 diz que “o juiz formará sua convicção pela livre apreciação da prova produzida em contraditório judicial [...]” (CURIA, CÉSPEDES e NICOLETTI, 2014, p.609)

Conclui-se neste sentido que o contraditório é fundamental para o regular prosseguimento do processo, seja ele administrativo, como é o caso dos leilões extrajudiciais, ou judiciais e, percebe-se também que, um dos fatores da ausência do contraditório no caso dos leilões extrajudiciais é a ausência de notificação das partes litigantes.

9.2 DA AMPLA DEFESA

A ampla defesa é parte integrante do princípio do devido processo legal, juntamente com o contraditório, ambos diferenciam-se pelo fato do contraditório é o exercício do direito de contradizer, ou seja, impugnar,

defender-se das imputações feitas à parte, quando a ampla defesa é a garantia da possibilidade do regular exercício do direito de defesa, como a garantia da parte possuir todos os meios possíveis para o exercício de defesa.

A importância da ampla defesa diante do exercício do livre arbítrio das partes na escolha de querer ou não se defender, mas, quando estas querem, devem lhe ser oferecidas todos os meios possíveis para o exercício de sua defesa.

Para o exercício da ampla defesa, necessário ter conhecimento do que lhe está sendo imputado, que seja concedido à parte a possibilidade de apresentação de defesa, seja em forma de alegação ou de impugnação, ter conhecimentos das provas produzidas e por impugná-las apresentando, inclusive, contraprova, ter a possibilidade de se fazer acompanhar de defesa técnica especializada necessariamente por advogado, neste ínterim cabe ressaltar que, caso seja necessário o estado deve fornecer causídico para promover a defesa dos interesses do acusado, além da possibilidade de recurso.

Perceba-se que, dentro dos requisitos para a efetivação do princípio da ampla defesa, existe o contraditório, que é exatamente a possibilidade de produção de contraprova.

Quanto à defesa técnica, necessário trazer a lume entendimento do STF de que, em determinados casos, se a defesa feita por advogado se der de forma deficitária, poderá ser anulado o processo diante do prejuízo ocasionado, caso este seja provado, tudo isto posto na súmula 523 do STF.

Cabe trazer a lume ainda que, conforme o artigo 133 da Constituição federal “Art. 133. O advogado é indispensável à administração da justiça, sendo inviolável por seus atos e manifestações no exercício da profissão, nos limites da lei” (CURIA, CÉSPEDES e NICOLETTI, 2014, p.48)

Para corroborar a assertiva acima, no tocante ao fornecimento de advogado pelo estado, trago o artigo 134 também da constituição federal que diz:

Art. 134. A Defensoria Pública é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe, como expressão e instrumento do regime democrático, fundamentalmente, a orientação jurídica, a promoção dos direitos humanos e a defesa, em todos os graus, judicial e extrajudicial, dos direitos individuais e coletivos, de forma integral e gratuita, aos necessitados, na forma do inciso LXXIV do art. 5º desta Constituição Federal.
(CURIA, CÉSPEDES e NICOLETTI, 2014, p.48)

No tocante à possibilidade de recursos, comungo mais uma vez do doutrinador Silva Neto (2009, p.710) que diz:

De acordo com a sistemática das competências recursais assinalada na Constituição, é acertado concluir acerca da existência de garantia fundamental à revisibilidade da decisão prolatada, mas não de um direito intangível de acesso ilimitado às sucessivas instâncias recursais, podendo, por isso, a interponibilidade de recursos ser objeto de restrição pelo legislador constituinte derivado ou mesmo pelo legislador ordinário sem que isso implique a qualquer inconstitucionalidade, desde que seja possibilitada ao indivíduo ao menos uma revisão do ato decisório que lhe fora prejudicial.

Propositalmente, deixo o primeiro tópico dos requisitos necessários para o exercício da ampla defesa, qual seja a necessidade do conhecimento do que lhe está sendo imputado, para finalizar esta seção, porque, é este fato que gera a nulidade dos leilões extrajudiciais.

Como já extenuantemente exposto, a ausência de notificação é a supressão do devido processo legal. Quando a parte não é notificada, ela não terá conhecimento do que lhe está sendo imputado, e não poderá exercer o seu direito de defesa, posto que não lhe foi dada a possibilidade de exercer o seu livre arbítrio no tocante a utilização de todos os recursos de defesa disponível.

10. A CONSTITUIÇÃO EM MORA

Para o dicionário Houaiss (2009, p. 1316) mora é “[...] 4. JUR retardamento do credor ou do devedor no cumprimento de uma obrigação judicial [...]”.

O inadimplemento das obrigações decorrentes dos contratos imobiliários de compra e venda de unidades autônomas, evidentemente, gera a mora e, por causa disto, as construtoras de forma contumaz, realização leilões extrajudiciais destas unidades autônomas, como forma de rescisão contratual para o adimplemento das obrigações vencidas.

Os contratos imobiliários são regidos pelas leis 4.591/64, 4.864/65, decreto lei 70/66, lei 13.043/2014, código civil e código de defesa do consumidor, conforme será exposta logo a seguir, a totalidade destas leis, exigem, a notificação previa para a rescisão contratual.

A Lei. 4.591/1964 dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. No tema em análise, temos o artigo 63, onde diz que:

Art. 63. É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando for o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nele se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.

§ 1º Se o débito não for liquidado no prazo de 10 dias, após solicitação da Comissão de Representantes, esta ficará, desde logo, de pleno direito, autorizada a efetuar, no prazo que fixar, em público leilão anunciado pela forma que o contrato prever, a venda, promessa de venda ou de cessão, ou a cessão da quota de terreno e correspondente parte construída e direitos, bem como a sub-rogação do contrato de construção.

[...]

(CURIA, CÉSPEDES e NICOLETTI, 2014, p. 1222)

Neste mesmo sentido temos a Lei. 4.864/1965 que Cria Medidas de estímulo à Indústria de Construção Civil, em seu artigo 1º, em seu inciso VI, diz que;

Art. 1º Sem prejuízo das disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 os contratos que tiverem por objeto a venda ou a construção de habitações com pagamento a prazo poderão prever a correção monetária da dívida, com o conseqüente reajustamento das prestações mensais de amortização e juros, observadas as seguintes normas:

[...]

VI - A rescisão do contrato por inadimplemento do adquirente somente poderá ocorrer após o atraso de, no mínimo, 3 (três) meses do vencimento de qualquer obrigação contratual ou de 3 (três) prestações mensais, assegurado ao devedor o direito de purgar a mora dentro do prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data do vencimento da obrigação não cumprida ou da primeira prestação não paga.

[...]

(BRASIL, 1965)

Já o Decreto Lei 70 de 1966 que autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, institui a cédula hipotecária e dá outras providências em seu artigo 31, inciso IV diz que:

Art. 31. Vencida e não paga a dívida hipotecária, no todo ou em parte, o credor que houver preferido executá-la de acordo com este decreto-lei formalizará ao agente fiduciário a solicitação de execução da dívida, instruindo-a com os seguintes documentos:

[...]

IV - Cópia dos avisos reclamando pagamento da dívida, expedidos segundo instruções regulamentares relativas ao SFH.

[...]

(BRASIL, 1966)

Veja-se que em todos os casos há determinação de notificação da parte, para que, ciente da mora, possa efetuar o pagamento, purgando assim a mora, ou se defenda do quanto alegado.

Conforme dito acima, a ausência de notificação gera nulidade absoluta, já que fere preceitos constitucionais.

Como mais um meio de balizar o quanto será exposto, temos ainda a Lei 12.043/2014 que faz diversas alterações legislativas e dá diversas providências, em seu artigo 101 diz que:

Art. 101. O Decreto-Lei no 911, de 1o de outubro de 1969, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 2o No caso de inadimplemento ou mora nas obrigações contratuais garantidas mediante alienação fiduciária, o proprietário fiduciário ou credor poderá vender a coisa a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor o saldo apurado, se houver, com a devida prestação de contas.

§ 2o A mora decorrerá do simples vencimento do prazo para pagamento e poderá ser comprovada por carta registrada com aviso de recebimento, não se exigindo que a assinatura constante do referido aviso seja a do próprio destinatário.

[...]

(BRASIL, 2014)

Ainda, em seu livro Curso Completo de Direito Civil, Loureiro (2010, p.343), traduz, com rigor de detalhes, o que se tenta explicitar quanto a constituição em mora. Para ele, também se faz necessária esta constituição, conforme se pode verificar abaixo.

A mora do devedor requer ao menos dois elementos para sua configuração: a) o atraso no cumprimento da obrigação (elemento material); b) o dolo ou culpa do devedor, ou seja, imputabilidade do atraso ao devedor. Não raro, um terceiro elemento é necessário: a constituição em mora, mediante a interpelação do devedor pelo credor. Não havendo fato ou omissão imputável ao devedor, não incorre este em mora.

(LOUREIRO, 2010, p.343)

Percebe-se, por tudo o exposto, que se faz necessária a constituição da mora para que seja feita a cobrança da dívida inadimplida.

Para a ocorrência do leilão extrajudicial, diante da gravidade deste ato, se faz necessária à ciência inequívoca do início da inadimplência. Conforme exposto acima, ao menos carta registrada com aviso de recebimento é o instrumento mínimo para a constituição da mora. A ausência do aviso de

recebimento, portanto, gerará nulidade absoluta do ato por ausência do contraditório e da ampla defesa.

Diante disto, entendo não ser mais possível a realização de notificação por meio de edital extrajudicial publicado em jornal, já que não haverá aviso de recebimento, ademais, edital publicado em jornal deve ser o último meio para se realizar qualquer tipo notificação, posto que este é o que se pode chamar de notificação ficta.

Por tudo o exposto, para a realização de leilão extrajudicial, os critérios para realização deste devem ser escorreitamente seguidos, desde a notificação que deverá ser, minimamente por carta registrada com aviso de recebimento, ou notificação extrajudicial por cartório regularmente registrado ou notificação judicial.

Entendo, por ser uma forma de rescisão contratual que, a forma de se haver certeza da ciência inequívoca da notificação, somente por meio de notificação judicial, ou que o aviso de recebimento seja efetuado diretamente em nome do adquirente.

Contudo, até mesmo o aviso de recebimento pode ser passível de impugnação, posto que, caso impugnado pela parte que teve seu bem leiloadado, e, portanto, aquém foi direcionada a carta, deverá ser realizada uma perícia grafotécnica como meio de provar que a assinatura não lhe pertence.

Por fim, deve-se atentar que, caso more em condomínio, em que porteiros estão regularmente habilitados a receber documentos registrados, não será admitida a impugnação caso o recebedor seja o porteiro.

11. DA CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA

Cláusula resolutiva expressa é aquela que possibilita a extinção do contrato mediante previsão contratual.

Esta cláusula esta insculpida na quase totalidade dos contratos imobiliários elaborados pelas construtoras, visando a rescisão contratual quando do inadimplemento por parte do contratante.

Temos ainda uma breve explanação sobre o que é clausula resolutiva, e sua inserção no código civil, no livro Direito Civil, Curso Completo, sena vejamos:

O Código Civil, seguindo vertente doutrinaria antiga, fala em cláusula resolutiva tácita e expressa. A tácita seria aquela que figuraria implicitamente em todo contrato, em virtude da qual as partes poderiam exigir a resolução do contrato, em razão do inadimplemento. A cláusula tácita deixaria à parte prejudicada duas opções: execução específica ou resolução do contrato. A cláusula resolutiva expressa operaria de pleno Direito, ou seja, o contrato se resolveria automaticamente, não tendo a parte prejudicada a opção de executar a obrigação em espécie.
(FIUZA, 2011, p. 539)

O artigo 474 do código civil diz que “Art. 474. A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial. ”
(CURIA, CÉSPEDES e NICOLETTI, 2014, p.180)

A cláusula resolutiva expressa é para as construtoras o instrumento pela qual elas tentam proteger-se de eventual inadimplemento e justificam sua inserção nos contratos pela garantia contratual e o risco da impossibilidade da execução contratual.

Segundo Kirschbaum (2006, apud D. Medicus, Tratado de las relaciones obligacionales, p. 246, p. 042):

A teoria civilística tradicional considera que a validade da resolução expressa deva subordinar-se a circunstâncias que afetem a essência do negócio jurídico, e não à possibilidade de cumprimento de obrigações outras, cujo inadimplemento gera consequências de

menor impacto à probabilidade de cumprimento da prestação principal. Isto porque a admissão não criteriosa de hipóteses de invocação da cláusula teria por efeito incentivar condutas motivadas por má-fé entre as partes.

(KIRSCHBAUM, 2006, apud D. Medicus, Tratado de las relaciones obligacionales, p. 246, p. 042)

Ocorre que os contratos imobiliários têm natureza consumerista, posto que o código de defesa do consumidor diz que:

Art. 2º: Consumidor é toda pessoa física ou jurídica, que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Art. 3º: Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

(CURIA, CÉSPEDES e NICOLETTI, 2014, p.783)

Ou seja, os contratos imobiliários são regidos pelo código de defesa do consumidor e diante disto, a cláusula resolutive não possui validade, em consonância com artigo 51 com o inciso XI que diz:

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

[...]

XI - autorizem o fornecedor a cancelar o contrato unilateralmente, sem que igual direito seja conferido ao consumidor;

[...].

(CURIA, CÉSPEDES e NICOLETTI, 2014, p. 789)

Inobstante a isto, o artigo 54 § 2º, corrobora com a assertiva constante acima:

Art. 54. Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.

[...]

§ 2º Nos contratos de adesão admite-se cláusula resolutória, desde que a alternativa, cabendo à escolha ao consumidor, ressalvando-se o disposto no § 2º do artigo anterior.

[...].

(CURIA, CÉSPEDES e NICOLETTI, 2014, p. 789)

Verifica-se assim que, independentemente da inadimplência, com ausência ou não de notificação, não é válida a rescisão contratual com base em cláusula resolutiva diante da nulidade desta, em consonância com o CDC.

Inobstante a isto, constatasse que a necessidade da utilização criteriosa da cláusula resolutiva expressa é uma forma de preservar os direitos individuais, já que a existência dela nos contratos com operação de pleno direito automaticamente, poderia gerar utilização como forma de, até mesmo, enriquecimento ilícito, já que pode ter características da má-fé.

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Verifica-se que o novo CPC trouxe os métodos de solução de conflito como princípio que deve ser incentivado pelos órgãos do judiciário.

Entendendo a autotutela como um método de solução de conflito, esta encontra abarcada pelo novo CPC.

A vigência do código trouxe importantes alterações principiologicas e quanto as hastas públicas.

Com as inovações presentes no capítulo que trata sobre os leilões, o novo CPC trará mais efetividade e aumentará a realizações destes, primeiro por ser menos oneroso, principio este presente no novo CPC, segundo por ser mais célere, terceiro por possibilitar inclusive, a purgação da mora pelo credor.

Contudo, deve-se atentar para não ferir as garantias constitucionais pela realização dos leilões extrajudiciais, já que a supressão do devido processo legal se trata de afronta a preceito constitucional, que, obviamente, gera nulidade absoluta.

O contraditório e a ampla defesa tratam-se de princípios basilares do devido processo legal. Costumeiramente as construtoras vêm desobedecendo aos requisitos necessários para a rescisão contratual.

A ausência da notificação fere os princípios do contraditório e da ampla defesa. Inobstante a isto a rescisão contratual baseada na cláusula resolutive constantes nos contratos imobiliários ferem o código de defesa do consumidor.

Inobstante a isto, a realização de leilões extrajudiciais é válida formal e materialmente. A forma de garantir o atendimento do devido processo legal, no caso em apreço é a realização de notificação das partes do inadimplemento, fornecendo inclusive, prazo para a purgação da mora.

A melhor forma para garantir o contraditório e a ampla defesa quando da notificação é efetuando no mínimo a notificação via carta registrada com aviso de recebimento podendo ainda utilizar as notificações extrajudiciais em cartório regularmente registrado e a notificação judicial.

Deve-se evitar a notificação por edital publicado em jornal, posto que se trata de forma de notificação ficta, podendo ser considerada nula os atos realizados que decorreram desta notificação.

Quando da elaboração dos contratos, deverá conter a possibilidade de rescisão contratual para ambas as partes. Contendo a bilateralidade nos contratos, a cláusula resolutiva expressa operar-se-á de pleno direito automaticamente.

Por fim, percebe-se que os leilões extrajudiciais de imóveis se trata de uma das formas de autotutela. Por sua vez, a autotutela encontra-se entre as formas de solução de conflito presente no novo CPC. Percebe-se, com isso, que, se as construtoras seguirem a legislação vigente, respeitando os princípios do direito, os princípios da execução e do devido processo legal, as realizações dos leilões extrajudiciais deverão ser incentivadas como um método de solução de conflito por parte dos órgãos do judiciário.

13. BIBLIOGRAFIA

- Brasil. (21 de Novembro de 1966). DECRETO-LEI Nº 70, DE 21 DE NOVEMBRO DE 1966. *Autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, institui a cédula hipotecária e dá outras providências.*
- Brasil. (1 de dezembro de 1971). LEI No 5.741, DE 1 DE DEZEMBRO DE 1971. *Dispõe sobre a proteção do financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação.*
- Brasil. (11 de Janeiro de 1973). LEI No 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973. *Código de Processo Civil.*
- Brasil. (16 de mar de 2017). LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015. *Código de Processo Civil.*
- Bueno, C. S. (2015). *Manual de Direito Processual Civil: inteiramente estruturado à luz do novo CPC - Lei 13.105, de 16-3-2015.* São Paulo: Saraiva.
- Cabral, A. d. (2010). O Valor Mínimo da Indenização Cível Fixada na Sentença Condenatória penal: Notas sobre o novo art. 387, IV do CPP. *Revista da EMERJ.*
- Dantas, M. N. (Julho-Setembro de 1987). Admissibilidade e Merito na Execução. *Revista de Processo*, pp. 24-47.
- Didier Jr, F. (2010). Teoria Do Processo e Teoria Do Direito: o neoprocessualismo. Em *Teoria do Processo: Panorama Doutrinário Mundial - Volume 2* (pp. 257-263). Salvador: Jus Podivm.
- Didier Jr, F. (2015). *Curso de Direito Processual Civil: introdução ao direito processual civil, parte geral e processo do conhecimento.* Salvador: Jus Podivm.
- Didier Jr, F. (s.d.). Cláusulas Gerais Processuais.
- Didier Jr, F., & Braga, P. S. (s.d.). A Obrigação Como Processo e a Responsabilidade Patrimonial.

Didier Jr, F., Braga, P. S., Oliveira, R. A., & Cunha, L. C. (2017). *Curso de Direito Processual Civil: execução*. Salvador: Jus Podivm.

Didier Jr., F. (2008). Sentença Constitutiva e Execução Forçada. *Revista de Processo*, 65.

Didier Jr., F. (Junho de 2014). Fonte Normativa da Legitimação Extraordinária no Novo Código de Processo Civil: A legitimação Extraordinária de Origem Negocial. *Revista de Processo*, pp. 69-76.

Didier Jr., F. (s.d.). Contribuição para o entendimento do art. 620 do CPC (cláusula geral de proteção contra o abuso de direito pelo exequente).

Didier Jr., F. (s.d.). Os três modelos de direito processual: inquisitivo, dispositivo e cooperativo.

Didier Jr., F., & Oliveira, R. (s.d.). Execução e Exceção de Contrato Não Cumprido: Notas ao Art. 582 do CPC.

Didier Jr., F., & Peixoto, R. (2015). *Novo Código de Processo Civil: comparativo com o código de 1973*. Salvador: Jus Podivm.

Dotti, V. (2015). *Execução Civil fundada em Título Executivo Extrajudicial*. Fonte: Jus Brasil: <https://victordotti.jusbrasil.com.br/artigos/243549536/execucao-civil-fundada-em-titulo-executivo-extrajudicial>

Justiça, C. N. (29 de Novembro de 2010). Resolução nº 125 de 29/11/2010. *Dispõe sobre a Política Judiciária Nacional de tratamento adequado dos conflitos de interesses no âmbito do Poder Judiciário e dá outras providências*.

Lima, A. d. (1979). *Comentários ao Código de Processo Civil, 3ª Ed. Vol. II. Tomo II (arts. 586 a 645)*. Rio de Janeiro: Forense.

Mazzei, R. (2015). Notas Sobre a Possibilidade de Pagamento Parcelado na Execução Extrajudicial: Principais Mudanças entre o Art. 745-A do CPC Revogado em Relação ao Art. 916 do CPC/15. Em F. Didier Jr, L. B. Macêdo, R. Peixoto, & A. Freire, *Novo CPC Doutrina Seleccionada, V. 5: execução* (pp. 453-471). Salvador: Jus Podivm.

Medina, J. M. (2012). *Processo Civil Moderno 2ª ed. Rev. Atual*. São Paulo: RT.

Neves, D. A. (2016). *Manual de Direito Processual Civil - Volume Unico*. Salvador: Jus podivm.

OAB. (2015). *Novo Código de Processo Civil Anotado*. Porto Alegre: OAB.

RECURSO ESPECIAL, Nº 1.186.181 - MS (2010/0053067-7) (Superior Tribunal de Justiça 06 de Dezembro de 2013).

Rodrigues, M. A. (2015). O Novo CPC e a Tutela Jurisdicional Executiva. *Revista de Processo*, 87-150.

Souza, A. C. (2015). *Código de Processo Civil: anotado, comentado e interpretado: parte especial (arts. 693 a 1072), volume III*. São Paulo: Almedina.

BRASIL. LEI Nº 4.864, DE 29 DE NOVEMBRO DE 1965. *Cria Medidas de estímulo à Indústria de Construção*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4864.htm. Acessado em 22.05.2015 as 07hrs58min.

BRASIL. DECRETO-LEI Nº 70, DE 21 DE NOVEMBRO DE 1966. *Autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, institui a cédula hipotecária e dá outras providências*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0070-66.htm Acessado em 22.05.2015 as 07hrs58min.

BRASIL. LEI Nº 13.043, DE 13 DE NOVEMBRO DE 2014. *Dispõe sobre os fundos de índice de renda fixa, sobre a responsabilidade tributária na integralização de cotas de fundos ou clubes de investimento por meio da entrega de ativos financeiros, sobre a tributação das operações de empréstimos de ativos financeiros e sobre a isenção de imposto sobre a renda na alienação de ações de empresas pequenas e médias; prorroga o prazo de que trata a Lei no 12.431, de 24 de junho de 2011; altera as Leis nos 10.179, de 6 de fevereiro de 2001, 12.431, de 24 de junho de 2011, 9.718, de 27 de novembro de 1998, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 12.996, de 18 de junho de 2014, 11.941, de 27 de maio de 2009, 12.249, de 11 de junho de 2010, 10.522, de 19 de julho de 2002, 12.546, de 14 de dezembro de 2011, 11.774, de 17 de setembro de 2008, 12.350, de 20 de dezembro de 2010, 9.430, de 27 de*

dezembro de 1996, 11.977, de 7 de julho de 2009, 12.409, de 25 de maio de 2011, 5.895, de 19 de junho de 1973, 11.948, de 16 de junho de 2009, 12.380, de 10 de janeiro de 2011, 12.087, de 11 de novembro de 2009, 12.712, de 30 de agosto de 2012, 12.096, de 24 de novembro de 2009, 11.079, de 30 de dezembro de 2004, 11.488, de 15 de junho de 2007, 6.830, de 22 de setembro de 1980, 9.532, de 10 de dezembro de 1997, 11.196, de 21 de novembro de 2005, 10.147, de 21 de dezembro de 2000, 12.860, de 11 de setembro de 2013, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 12.598, de 21 de março de 2012, 12.715, de 17 de setembro de 2012, 11.371, de 28 de novembro de 2006, 9.481, de 13 de agosto de 1997, 12.688, de 18 de julho de 2012, 12.101, de 27 de novembro de 2009, 11.438, de 29 de dezembro de 2006, 11.478, de 29 de maio de 2007, 12.973, de 13 de maio de 2014, 11.033, de 21 de dezembro de 2004, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 11.972, de 6 de julho de 2009, 5.991, de 17 de dezembro de 1973, 10.406, de 10 de janeiro de 2002, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.775, de 17 de setembro de 2008, 10.150, de 21 de dezembro de 2000, e 10.865, de 30 de abril de 2004, e o Decreto-Lei no 911, de 1o de outubro de 1969; revoga dispositivos do Decreto-Lei no 1.569, de 8 de agosto de 1977, das Leis nos 5.010, de 30 de maio de 1966, e 8.666, de 21 de junho de 1993, da Medida Provisória no 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, e do Decreto-Lei no 1.598, de 26 de dezembro de 1977; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/Lei/L13043.htm Acessado em 22.05.2015 as 07hrs58min.

CANOTILHO, J. J. (1993). *Direito Constitucional*. Coimbra: Livraria Almedina.

FIUZA, C. (2011). *Direito Civil: curso completo*. Belo Horizonte: Del Rey.

GAGLIANO, P. S., & FILHO, R. P. (2006). *Novo Curso de Direito Civil, Volume II; Obrigações*. São Paulo: Saraiva.

HOUAISS, A., & VILLAR, M. S. (2009). *Dicionário houaiss da língua portuguesa*. Rio de Janeiro: Objetiva.

KIRSCHBAUM, D. (Jan - jun de 2006). CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA POR INSOLVÊNCIA NOS CONTRATOS EMPRESARIAIS: UMA ANÁLISE ECONÔMICO-JURÍDICA. *Revista DireitoGV*, pp. 037 - 054.

LOUREIRO, L. G. (2010). Curso Completo de Direito Civil. São Paulo: Metodo.

NETO, M. J. (2009). Curso de Direito Constitucional. Rio de Janeiro: Lumen Juris.

Obra coletiva de autoria da Editora Sairava com a colaboração de Luiz Roberto Curia, L. C. (2015). Vade Mecum. São Paulo: Saraiva.

Obra coletiva de autoria da Editora Sairava com a colaboração de Luiz Roberto Curia, L. C. (2014). Vade Mecum. São Paulo: Saraiva.

SILVA, D. P. (1998). Vocabulário Jurídico. Rio de Janeiro: Forense.

SILVA, J. A. (2002). Curso de Direito Constitucional Positivo. São Paulo: Malheiros.

SIQUEIRA, L. E., & ANGER, A. J. (2002). Dicionário Jurídico. São Paulo: Rideel.

THEODORO JUNIOR, H. (2012). Curso de Direito Processual Civil – Teoria geral do direito processual civil e processo de conhecimento – vol. I. Rio de Janeiro: Forense.