

# 9

## A alienação por iniciativa particular no novo CPC

Por João Paulo Santos Silveiro

Antes de se adentrar no estudo da alienação por iniciativa particular sob o aspecto das mudanças introduzidas pelo Novo Código de Processo Civil, importante referir que este mecanismo expropriatório ingressou de forma ampla no ordenamento jurídico brasileiro, através da Lei nº 11.382/2006, oportunidade em que foram realizadas diversas alterações no âmbito da fase executória no processo civil. A alienação por iniciativa particular já existia, de forma similar, nos Juizados Especiais Cíveis (art. 53, §2º, da Lei nº 9.099<sup>1</sup>), mas não há como se negar que a expropriação do patrimônio do devedor, nos moldes deste mecanismo, tenha sido uma grande inovação para os operadores do direito quando de sua introdução no ano de 2006.

A alienação por iniciativa particular consiste na venda judicial da coisa penhorada de uma forma semelhante ao leilão judicial. Todavia, o seu procedimento é mais simples, pois a busca de compradores é feita pelo próprio exequente ou por intermédio de corretor. Com a sua introdução, buscou-se a desjudicialização da execução. Ao invés de o bem ser alienado pela máquina do Estado, o exequente pode por seus próprios meios ou por corretores credenciados alienar o bem, ao efeito de reduzir os custos e abreviar a marcha do processo. Para cancelar a relevância desse instituto, traz-se a baila o entendimento do mestre Araken de Assis: "*O procedimento se transformou, realmente, no 'sucedâneo' da alienação em hasta pública.*"<sup>2</sup>

A alienação privada foi introduzida no CPC/73 como mecanismo preferencial à tradicional hasta pública, que na época era o meio expropriatório preferencial dentre todos existentes até então. O legislador do Código de Processo Civil de 2015 não alterou a ordem de preferência dos mecanismos expropriatórios, mantendo o alto grau de importância e confiabilidade que foi conferido à alienação por iniciativa particular.

Desta forma, a adjudicação continuou sendo o modo preferencial de expropriação, seguido pela alienação por iniciativa particular e pelo leilão judicial.

.....  
<sup>1</sup>Art. 53. "A execução de título executivo extrajudicial, no valor de até quarenta salários mínimos, obedecerá ao disposto no Código de Processo Civil, com as modificações introduzidas por esta Lei."

"§ 2º Na audiência, será buscado o meio mais rápido e eficaz para a solução do litígio, se possível com dispensa da alienação judicial, devendo o conciliador propor, entre outras medidas cabíveis, o pagamento do débito a prazo ou a prestação, a dação em pagamento ou a imediata adjudicação do bem penhorado."

<sup>2</sup>ASSIS, Araken de. Manual de Execução. 14ª ed. rev., ampl e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 850.

No Novo Código de Processo Civil/15, a **expropriação de bens** é organizada em duas subseções: a adjudicação e a alienação. A "alienação" está disposta a partir do art. 879 do Novo CPC, e é inaugurada com o seguinte dispositivo:

"Art. 879. A alienação far-se-á:  
**I - por iniciativa particular;**  
II - em leilão judicial eletrônico ou presencial."

Pois bem. Caso o exequente não opte pela adjudicação dos bens, poderá escolher que os bens sejam alienados, por iniciativa particular dele próprio, ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário (art. 880, CPC/15). Portanto, o requisito essencial para que a alienação - tanto por iniciativa particular como judicial - possa ser requerida é a inoccorrência da adjudicação, vejamos:

"Art. 880. **Não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor** ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário."

Quanto ao procedimento, a alienação por iniciativa particular tem seu "pontapé inicial" com o requerimento do exequente. Nessa oportunidade, o requerente esclarecerá se ultimar-se-á pessoalmente o procedimento ou se fará por intermédio de corretor credenciado. Conforme se verifica no artigo 880 do CPC/15, caso o exequente entenda que é benéfica a participação de alguém especializado na venda do bem, requererá ao juiz a participação desse profissional.

O juiz da causa, no momento em que recebe a proposta, concede vista a parte contrária para que lhe seja assegurada o direito ao contraditório. Após ouvidas as partes, o magistrado deferirá ou não a realização da alienação por iniciativa particular, mediante decisão motivada, analisando questões como: as condições do mercado e as circunstâncias que favoreçam ou não a realização da alienação por iniciativa particular.

Caso o juiz defira a expropriação do patrimônio do devedor por meio da alienação por iniciativa particular, fixará, no mesmo ato, as seguintes balizas, atendendo os requisitos dispostos no §1º do Art. 880, CPC/15:

**a) o prazo para venda do bem:** O prazo que o juiz deve fixar para a realização da alienação por iniciativa particular não pode ser muito extenso, para não retardar a solução do conflito executivo, nem tão curto a ponto que praticamente inviabilize que o credor encontre uma boa proposta pelo bem. De acordo com Fernando da Fonseca Gajardoni, doutrinador e Juiz de Direito no Estado de São Paulo, o ideal é que o prazo seja fixado modicamente (30 a 60 dias), podendo ser prorrogado, sempre oportunizada ao devedor a manifestação adequada.<sup>3</sup>

**b) a forma de publicidade do bem:** A publicidade poderá se dar através da rede mundial de computadores, bem como qualquer outro meio que imprima divulgação suficiente e adequada para obtenção do melhor preço pela coisa penhorada, e conterá a descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada dos bens.

**c) o preço mínimo (art. 870 do CPC/15):** Em regra, deve ser respeitado o preço que o bem foi avaliado. Entretanto, caso o magistrado verifique a necessidade de atribuir ao bem um valor inferior ao da avaliação, deverá fazer uso da razoabilidade, para diante das circunstâncias do caso em concreto determinar o valor do bem. Vale ressaltar, também, que caso haja algum interessado em fazer proposta para a aquisição do bem penhorado em valor inferior ao da avaliação, o mesmo deve observar o preço vil. Segundo está expressamente disposto no Novo Código de Processo Civil, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação (art. 891, CPC/15<sup>4</sup>).

**d) as condições de pagamento e as garantias:** As circunstâncias e tendências do mercado influenciam diretamente nas condições de pagamento que o juiz estabelecerá. É conveniente que o juiz, ao fixar as balizas da alienação, confira certa margem de liberalidade para o credor ou corretor incumbido da operação.

.....  
<sup>3</sup>GAJARDONI, Fernando da Fonseca. "Reflexões sobre o Novo Regime de Expropriação de Bens Introduzido pela Lei nº 11.382/2006." Repertório de Jurisprudência IOB. São Paulo, v. III, n. 12, 2008, p. 398.

<sup>4</sup>Art. 891, CPC/15: "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."

Salienta-se que, embora o pagamento a vista seja sempre o desejável, nem sempre ele é viável, principalmente em operações de grande porte. Sendo assim, para tornar o negócio mais vantajoso é conveniente possibilitar o pagamento a prazo, até mesmo para tornar a alienação por iniciativa particular mais parecida com uma alienação na "vida comum".

**e) a comissão de corretagem:** Nos casos em que a alienação for intermediada por um corretor formalmente investido dessa tarefa, será arbitrada comissão de corretagem pelo juiz. O Art. 5º, alínea 'e', da Resolução 160/2011 do Conselho da Justiça Federal, estabelece que a comissão de corretagem não deverá ultrapassar o montante de 5% (cinco por cento) sobre o valor da transação. Nas localidades em que não houver corretor credenciado a indicação será de livre escolha do exequente (art. 880, §4º, CPC/15). Ainda sobre a participação de corretor credenciado, destaca-se que há enunciado do Fórum Permanente de Processualistas Cíveis (E. 192), preconizando que a alienação por iniciativa particular realizada por corretor não credenciado perante o órgão judiciário não invalida o negócio jurídico, salvo se o executado comprovar prejuízo.

Importante ressaltar, também, que, havendo alterações supervenientes ou exigências do mercado, o juiz pode modificar as condições do negócio. Além disso, nada impede que a parte interessada requeira a modificação da resolução autorizativa, seja quanto ao prazo ou, como também, qualquer das outras balizas impostas.

A ultimação da alienação por iniciativa particular se dá a partir do momento em que o credor ou o corretor credenciado recebem uma proposta pelo bem penhorado e encaminham ao juiz da causa. Uma vez recebida a proposta, o magistrado oportunizará que as partes se manifestem. Logo após, apreciará o pedido.

Nos termos do art. 889 do Novo Código de Processo Civil, antes de ser deferida a alienação judicial, deverão ser cientificados, com pelo menos 05 (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."

Esta comunicação tem por finalidade garantir os direitos destes terceiros, que possuem privilégio legal sobre os bens correspondentes. Ausente esta comunicação, prejudicado manterá a sua garantia sobre o bem, não obstante a transferência de titularidade havida (art. 804, CPC/15).<sup>5</sup>

Caso for deferida a alienação por iniciativa particular, ela será formalizada por termo nos autos, o qual será assinado pelo juiz, pelo exequente, pelo adquirente, e pelo executado (caso estiver presente). A intimação das partes (exequente e executado) e do terceiro, o adquirente do bem, faz-se necessária, a não ser que eles compareçam espontaneamente no cartório do juízo respectivo.

.....  
<sup>5</sup>MARINONI, Luiz Guilherme. *O novo processo civil*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015, p. 461.

Nos casos em que se tratar de bens imóveis, a carta de alienação é o instrumento que o adquirente utilizará para obter junto ao registro imobiliário a transmissão da propriedade no ato substancial praticado entre ele e o órgão judicial executivo (art. 880, §2º, I, CPC/15). A carta deve conter a descrição do imóvel, com remissão a sua matrícula e registros, bem como cópia do termo de alienação e prova da quitação do imposto de transmissão. Cumpre ressaltar que esta carta será expedida somente após passado o prazo de 10 (dez) dias sem que tenha havido alegação de quaisquer situações previstas no §1º do art. 903 do CPC/15, as quais serão verificadas abaixo.

Ainda no que tange ao procedimento da alienação por iniciativa particular, observa-se que o Novo Código de Processo Civil remete parte da disciplina do tema à atividade regulamentar dos tribunais - da mesma forma como ocorria no diploma processual antigo (CPC/73) -, o que o torna extremamente lacônico quanto ao procedimento da alienação privada. Para suprir algumas dessas lacunas deve, então, se aplicar as regras sobre o leilão judicial, que teve o seu procedimento mais detalhado pelo legislador no novo diploma processual. Por óbvio, não se aplicarão todas as regras do leilão judicial, como por exemplo as concernentes ao certame licitatório. Contudo, são perfeitamente aplicáveis, as regras que limitam a legitimidade para a aquisição de bem em venda judicial (art. 890, CPC/15<sup>6</sup>) e as regras de desfazimento da arrematação (art. 903, §1º, CPC/15<sup>7</sup>).

Quanto à legitimidade para a aquisição do bem em venda judicial, destaca-se que o Novo Código de Processo Civil apresentou algumas novidades em relação ao Código anterior. O art. 890, III, CPC/15, dispôs que o juiz, o membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, o escrivão, o chefe da secretaria e os demais auxiliares da justiça, não poderão oferecer

.....  
<sup>6</sup>Art. 890, CPC/15: "Pode oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção: I - dos tutores, dos curadores, dos testamentários, 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."

<sup>7</sup>Art. 903, CPC/15: "Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, 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."

proposta por meio de alienação de iniciativa particular -, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou que se estender a sua autoridade. No CPC/ 73 a proibição era total aos referidos entes, estando agora restrita, nos termos acima descritos.

Além disso, o CPC/15 estabelece que não podem oferecer lance – e por analogia, proposta para aquisição judicial por iniciativa particular -: i) os 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; ii) os leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens cuja venda estejam encarregados; e iii) os advogados de qualquer das partes.

O Novo Código de Processo Civil, em seu art. 895, apresenta, também, uma série de disposições novas em relação a proposta de pagamento parcelado pelo bem penhorado, bem como as consequências na ocorrência de inadimplemento por parte do adquirente.

O texto de lei, claramente, foi escrito destinado para situações envolvendo leilão judicial, mas com certeza devem ser utilizados quando a venda do bem se der por meio de alienação por iniciativa particular. Segue abaixo o disposto nos §§4º e 5º do art. 895 CPC/2015:

§ 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.

Verifica-se que o legislador do novo diploma processual objetivou proteger o exequente quando a proposta vencedora for de pagamento parcelado pelo bem, com mecanismos a fim de compelir o adquirente a adimplir a sua obrigação, bem como a facilitar o desfazimento do negócio em caso de inadimplência protagonizado pelo mesmo. Além disso, resta expressamente estabelecida a possibilidade de execução do valor devido nos próprios autos da execução.

.....  
<sup>8</sup>Art. 804, CPC/15: "A alienação de bem gravado por penhor, hipoteca ou anticrese será ineficaz em relação ao credor pignoratício, hipotecário ou anticrético não intimado.

Outra questão importante a ser destacada é o desfazimento da alienação realizada nos autos do processo – seja por iniciativa particular, seja por leilão judicial –, tendo em vista as alterações apresentadas pelo Novo CPC.

O art. 903 do CPC/15, dispõe:

“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.”

Não obstante, a previsão constante no caput do artigo acima mencionado, há situações em que a alienação judicial do bem poderá ser invalidada, considerada ineficaz ou resolvida, dispostas nos incisos do §1º do art. 903, vide:

- 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.

O novo diploma processual prevê que o juiz decidirá acerca das situações acima referidas, se for provocado em até 10 (dez) após o aperfeiçoamento da arrematação (§2º do art. 903) – e por analogia da perfectibilização da alienação por iniciativa particular. Passados o prazo de 10 (dez) dias sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas nos incisos acima, será expedida a carta de alienação, e conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse.

Por sua vez, o §4º do art. 903 dispõe que após a expedição da carta de alienação ou carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da alienação judicial poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o adquirente figurará como litisconsorte necessário.

Ainda há mudanças em relação às hipóteses em que o arrematante poderá desistir da arrematação, as quais algumas certamente serão aplicadas por analogia à alienação por iniciativa particular, vejamos o que prevê o CPC/15:

“§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.”**

Salienta-se, ainda, que o legislador qualificou como ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do adquirente, 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.

Por fim, mas não menos importante, vale dizer que o Novo Código de Processo civil sanou uma das questões mais polêmicas e controvertidas desde o advento da alienação por iniciativa particular em 2006, que era a possibilidade ou não de o executado requerer a expropriação do seu próprio patrimônio por meio dessa modalidade expropriatória.

.....

§ 1º A alienação de bem objeto de promessa de compra e venda ou de cessão registrada será ineficaz em relação ao promitente comprador ou ao cessionário não intimado.

§ 2º A alienação de bem sobre o qual tenha sido instituído direito de superfície, seja do solo, da plantação ou da construção, será ineficaz em relação ao concedente ou ao concessionário não intimado.

§ 3º A alienação de direito aquisitivo de bem objeto de promessa de venda, de promessa de cessão ou de alienação fiduciária será ineficaz em relação ao promitente vendedor, ao promitente cedente ou ao proprietário fiduciário não intimado.

§ 4º A alienação de imóvel sobre o qual tenha sido instituída enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso será ineficaz em relação ao enfiteuta ou ao concessionário não intimado.

§ 5º A alienação de direitos do enfiteuta, do concessionário de direito real de uso ou do concessionário de uso especial para fins de moradia será ineficaz em relação ao proprietário do respectivo imóvel não intimado.”

"Art. 880. Não efetivada a adjudicação, **o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário.**"

Entretanto, o Novo Código de Processo Civil apresentou uma novidade disposta no Parágrafo Único do art. 805. Enquanto o caput do referido artigo repetiu os mesmos termos do conhecido art. 620 do CPC/73, dispondo que: "*Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, **o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado***", o Parágrafo Único apresentou uma novidade, veja:

" **Ao executado que alegar ser a medida executiva mais gravosa incumbe indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos**, sob pena de manutenção dos atos executivos já determinados".

Através deste dispositivo, não há como se negar que surgiu a possibilidade de o executado pleitear que a expropriação do seu próprio patrimônio seja realizada por meio da alienação por iniciativa particular, mas desde que comprove ser este o meio menos gravoso.

O doutrinador Fredie Didier Jr., mesmo na vigência do Código de 73, sempre preconizou que a alienação por iniciativa particular poderia ser requerida tanto pelo exequente, como também pelo executado, inobstante a lei conferisse apenas ao exequente a possibilidade de formular tal requerimento. Segundo sempre afirmou o referido doutrinador, o executado também tem a prerrogativa de requerer a alienação por iniciativa particular, quando evidente a ausência de prejuízo ao exequente e demonstrada ser essa forma a menos onerosa ao próprio executado.<sup>9</sup>

Diante do exposto, nota-se que se o Novo Código de Processo Civil ao mesmo tempo que não avançou satisfatoriamente em relação às diretrizes que devem ser observadas no procedimento da alienação por iniciativa particular, uma vez que – da mesma forma como CPC/73 – atribuiu maior atenção as situações envolvendo o leilão judicial, ao menos sanou um dos pontos mais controvertidos desde o surgimento da alienação por iniciativa particular, na medida em que estendeu ao executado a prerrogativa de

.....  
<sup>9</sup>DIDIER JR., Fredie. *Curso de direito processual civil*. Vol. 5 - Execução. 4ª ed. rev., atual. e ampl. Salvador: JusPodovim, 2012. p. 645.

pleitear a alienação por iniciativa particular, desde que comprove ser este o meio mais eficaz e menos gravoso para si.

Conclui-se, portanto, que apesar de a alienação por iniciativa particular ter se apresentado como um meio inovador, menos formalista e mais ágil que o leilão judicial, não mereceu a atenção devida pelo legislador do novo diploma processual. Como consequência muitas das lacunas em relação ao seu procedimento existentes no CPC da década de 70, permanecem na novel legislação, devendo as mesmas serem preenchidas através das disposições atinentes ao leilão judicial.

Inobstante a falta de detalhamento do procedimento da alienação por iniciativa particular, não pairam dúvidas de que este mecanismo se trata de um procedimento extremamente eficaz, e, que utilizado com prudência, serve para reduzir os custos e para abreviar a marcha do processo, porquanto é mais ágil e maleável do que o leilão judicial.