

Aspectos relevantes da alienação por iniciativa particular no processo executivo

CLARICE SANTOS¹

BRUNA BRAGA DA SILVEIRA²

Sumário: Introdução. 1. Desenvolvimento legislativo, conceito, natureza jurídica e características da alienação particular. 2. Alcance do instituto. 3. Diretrizes judiciais: Publicidade, preço mínimo e condições de pagamento. 4. Regulamentação pelos tribunais e pelo Conselho Nacional de Justiça. 5. Formalização da alienação particular. Conclusão.

INTRODUÇÃO

A escolha de escrever um trabalho com abordagem da alienação judicial por iniciativa particular, parte da reduzida atenção que o instituto tem recebido da doutrina³ e jurisprudência⁴, embora presente há quase um século na história processual do país.

Se a cronologia do tema é remota e este artigo propõe uma reflexão sobre questões atuais acerca do Processo Executivo, haveria contradição ou impertinência temática? Longe disso, o instituto resistiu ao tempo, manteve-se no corpo legislativo e desperta problemáticas contemporâneas, merecendo enfrentamento próprio na atualidade.

Para lançar luzes sobre a sua relevância, sem pretensão de esgotar o tema, o presente estudo enfrenta questões como o desenvolvimento legislativo, natureza jurídica, alcance do instituto, diretrizes judiciais e fontes de complementação normativa.

1. DESENVOLVIMENTO LEGISLATIVO, CONCEITO, NATUREZA JURÍDICA E CARACTERÍSTICAS DA ALIENAÇÃO PARTICULAR

A alienação por iniciativa particular percorreu extenso percurso legislativo no país. No art. 973 do CPC/1939, constava que qualquer interessado poderia requerer ao juiz da execução que definisse prazo, garantida a oitiva do devedor, para que a venda dos bens ocorresse por iniciativa particular, se

1 Doutoranda e Mestra em Direito Processual Civil pela Universidade Federal do Pará (UFPA). Assessora Jurídica do Ministério Público Federal no Pará (MPF-PA). Professora de Direito Processual Civil do Centro Universitário FIBRA. Fundadora da Liga Acadêmica Jurídica do Pará (LAJUPA). Orientadora do Núcleo de Estudos Avançados em Direito Processual Civil da LAJUPA. Membro da Associação Brasileira Elas no Processo (ABEP) e da Associação Norte e Nordeste de Professores de Processo (ANNEP). ssantosclarice@gmail.com.

2 Doutora em Direito Processual Civil pela Universidade de São Paulo (USP). Mestra em Direitos Difusos e Coletivos pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Especialista em Direito Processual Civil pelo Centro Universitário do Estado do Pará (CESUPA / Escola Superior de Advocacia / Ordem dos Advogados do Brasil - PA). Advogada. Professora em cursos de Pós-Graduação. Membro do Instituto Brasileiro de Direito Processual (IBDP), da ANNEP e da ABEP. brunabragadasilveira@gmail.com.

3 Não se identifica extensa produção acadêmica em periódicos especializados, sendo raro o seu exame com destaque. Para ilustrar, ao realizar buscas com os parâmetros “alienação por iniciativa particular” e “alienação particular” no acervo eletrônico de quatro das principais revistas sobre processo, encontra-se seis trabalhos, dos quais apenas um publicado na vigência do CPC.

4 A análise em sede jurisprudencial também é escassa, havendo poucas decisões com soluções a questões jurídicas relevantes do instituto, ao menos perante o Superior Tribunal de Justiça (STJ). O REsp n. 1312509/RN e o AgREsp n. 929244/SP são exemplos que valem a menção.

o magistrado não entendesse oportuna a hasta pública. Esta é considerada a previsão embrionária do instituto, estágio em que a sua utilização dependia do juízo de conveniência do órgão judicial.

Na redação original do CPC/1973, esse mecanismo foi suprimido, reaparecendo, parcialmente, no art. 700, com texto dado pela Lei n. 6.851/1980, o qual indicava que o juiz poderia, ouvindo as partes e sem prejuízo da expedição de editais, atribuir a corretor de imóveis inscrito na entidade oficial de classe a intermediação na alienação do imóvel penhorado. Em essência, não se tratava de alienação particular⁵, uma vez que a publicação de editais se mantinha e o juiz continuava dirigindo o ato. Além disso, a participação do corretor era uma medida excepcional e limitada a bens imóveis.

Foi com a Lei n. 11.382/2006 que o instituto se expandiu. Com essa legislação, ocorreu a revogação do art. 700 e a inclusão do art. 685-C no CPC/1973, dispositivo que passou a dizer que o exequente poderia requerer a alienação dos bens penhorados, por sua própria iniciativa, ou por meio de corretor credenciado perante a autoridade judiciária, quando não fosse realizada a adjudicação do patrimônio. Nota-se que o instrumento migrou do campo de conveniência do juízo para o exercício de vontade pelo interessado. Houve o reconhecimento de seu caráter preferencial, frente ao método tradicional de alienação pública e à ampliação do seu objeto para abranger bens móveis e imóveis, tal como registrado pelo § 2º do art. 685-C.

Antes do advento da Lei n. 11.382/2006, o art. 52, VII, da Lei n. 9.099/1995, ainda em vigor, já contemplava a alienação particular, sinalizando que o juiz poderia autorizar o devedor, o credor ou terceira pessoa idônea a cuidar da alienação do bem penhorado, móvel ou imóvel, no âmbito das execuções dos Juizados Especiais. Desse modo, a reforma legislativa de 2006 teve o propósito de generalizar o instituto, fortalecendo a sua utilização no procedimento comum executivo.

A disciplina legislativa atual da alienação particular é encontrada no art. 880 do CPC, também se valendo de algumas diretrizes da alienação por leilão (arts. 881-903 do CPC), mais extensas e detalhadas, desde que compatíveis com o seu regramento.

O dispositivo indica que, não ocorrida a adjudicação dos bens, o exequente pode requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por meio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário⁶.

De acordo com o art. 825 do CPC, a expropriação de bens pode se realizar pela adjudicação (arts. 876-878), pela alienação (arts. 880-903) ou pela apropriação de frutos e rendimentos (arts. 862-869). Por sua vez, a alienação possui duas modalidades ou espécies: a alienação por iniciativa particular e a alienação por leilão (art. 879, I e II).

Se a penhora tiver recaído sobre quantia, é intuitivo concluir que o caminho para a satisfação do crédito será mais fácil, bastando a entrega imediata dos valores, salvo a continuidade quanto ao saldo devedor remanescente. Se for o caso de constrição de frutos e rendimentos de empresas ou estabelecimentos, o pagamento ocorrerá com transferências sucessivas ao exequente. Por outro lado, se os bens penhorados forem outros móveis ou imóveis, poderão ser adjudicados ou alienados na execução⁷.

5 Cf. CUNHA, Leonardo José Carneiro da. A alienação por iniciativa particular. In: *Revista de Processo*, São Paulo, v. 174, p. 51-65, ago. 2009.

6 A legitimidade para requerer a alienação particular é tema complexo e controverso na doutrina, havendo debates sobre a existência de exclusividade do exequente ou de abrangência do executado, ou mesmo de terceiros. Recentemente, o assunto foi objeto de enunciado no XI FPPC, ocorrido em março de 2022, sem aprovação na plenária. A temática será examinada em futuro estudo pelas autoras.

7 Marcelo Abelha salienta a diferença temporal entre os meios expropriatórios: "A rigor, todas as formas são expropriatórias e voltadas à satisfação do credor, mas a diferença entre elas é que a linha que separa cada espécie de ato do resultado a ser obtido é variável no tempo. Mais curta na adjudicação, mais longa, e às vezes incerta, na alienação em leilão. O meio-termo, em tese, está na percepção de frutos e rendimentos de bem penhorado" (RODRIGUES, Marcelo Abelha).

A adjudicação consiste na transferência do bem penhorado, móvel ou imóvel, para a propriedade do exequente ou de outros sujeitos legitimados (art. 876, caput, e § 5º do CPC). Não sendo realizada, será oportunizada a alienação particular ou, em último caso, a alienação por leilão. Assim, existe uma escala de preferência legal: atualmente, a adjudicação é prioritária, seguida da alienação particular, que é subsidiária com relação à primeira e prioritária quanto ao leilão público, última modalidade de expropriação⁸.

A alienação por iniciativa particular é um dos meios expropriatórios da execução de obrigações pecuniárias, apresentando o objetivo de converter, forçadamente, o patrimônio penhorado do executado em dinheiro, bens móveis ou imóveis (art. 880, § 2º), a fim de satisfazer o exequente. Não é a alienação em si que satisfaz o crédito, mas a atividade de conversão e entrega do dinheiro para o titular (art. 904 d CPC).

Quanto à sua natureza jurídica, apesar de existir a prática de atos negociais na busca de adquirentes dos bens e na formulação das propostas de aquisição, o caráter coativo da alienação particular se verifica na presença soberana do órgão jurisdicional⁹, não deixando de ser uma alienação realizada em ambiente público. Isto é, possui caráter negocial e público¹⁰. Por se tratar de um meio sub-rogatório, exercido contra a vontade do executado, distancia-se do contrato de compra e venda, o qual pressupõe comunhão de vontades entre os envolvidos.

A principal diferença entre a alienação judicial por iniciativa particular e a que se opera por meio de leilão público, repousa sobre a simplicidade do procedimento da primeira¹¹. Embora também seja realizada no curso do processo judicial, a busca pelo possível adquirente do patrimônio do executado é facilitada, não depende da prática excessiva de atos solenes e burocráticos na negociação, dispensando-se a publicação de editais. Ambas são formas de expropriação forçada do patrimônio, pleiteadas perante o órgão jurisdicional estatal, mas com distintos graus de intervenção pública.

É caminho para ser trilhado com agilidade, menor dispêndio de tempo e custo, em prol da eficiência da tutela jurisdicional executiva. Por esses motivos, a alienação particular pode acontecer até mesmo durante o procedimento de leilão público, desde que ainda não realizada a arrematação¹². Trata-se, assim, de instrumento expropriatório com disciplina legislativa simplificada, cujo regramento estimula a participação colaborativa do exequente, do executado e de outros sujeitos, na realização da tarefa de conversão dos bens penhorados em dinheiro, supervisionados pelo órgão jurisdicional.

2. ALCANCE DO INSTITUTO

A princípio, a alienação por iniciativa particular é mecanismo expropriatório compatível com a execução e o cumprimento de sentença de obrigação de pagar quantia certa, movidos em face de devedor solvente.

Fundamentos da tutela executiva. Brasília: Gazeta Jurídica, 2019, p. 187).

8 Cf. DIDIER JR., Fredie et al. *Curso de Direito Processual Civil: Execução*. V. 5. Salvador: Juspodivm, 2019, p. 943; BECKER, Rodrigo Frantz. A alienação por iniciativa particular e o princípio da menor onerosidade da execução. In: ASSIS, Araken de; BRUSCHI, Gilberto Gomes (coord). *Processo de Execução e cumprimento de sentença: Temas atuais e controvertidos*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020, p. 721.

9 Cf. LIEBMAN, Enrico Tullio. *Processo de Execução*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1980, p. 142-150.

10 Cf. ASSIS, Araken de. *Manual da Execução*. 18. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 1.104.

11 Cf. DIDIER JR., Fredie et al., op. cit., p. 942.

12 Idem, ibidem, p. 947.

Embora esteja localizada no Livro II do CPC (“Do Processo de Execução”), mostra-se plenamente adequada com a ação executiva autônoma e com a fase de cumprimento de sentença, podendo ter como base crédito inscrito em título executivo extrajudicial ou judicial, a partir do trânsito normativo previsto no art. 771 do CPC¹³⁻¹⁴.

É preciso ter em mente que as execuções pecuniárias podem se iniciar com o objetivo de recebimento de quantia ou assumir depois essa pretensão, falando-se em uso originário ou derivado do rito expropriatório. No segundo grupo, estão incluídas as execuções de obrigações de fazer, não fazer e de entrega de coisa, quando inviável a obtenção do resultado específico e o credor desejar a reparação pecuniária (art. 499 do CPC), e a execução de alimentos, diante do desinteresse do credor em utilizar as técnicas especiais ou a partir da sua insuficiência (arts. 528, § 8º, e 531 do CPC).

Como visto, a execução dos Juizados Especiais contempla, de modo expresso, esse meio expropriatório, com disposições específicas à alienação particular no art. 52, VII, da Lei n. 9.099/1995, sendo invidiosa a sua incidência nesse ambiente.

Por outro lado, a alienação particular não se aplica à execução fiscal, à execução em face da Fazenda Pública, nem à execução contra devedor insolvente. Já a recente reforma da execução falimentar abre interessantes possibilidades ao instituto.

Na primeira hipótese, a vedação é extraída do art. 23 da Lei de Execução Fiscal (LEF, Lei n. 6.830/1980), cujo teor determina que a alienação de quaisquer bens penhorados na execução fiscal será realizada em leilão público. Leonardo Cunha e Eduardo Talamini identificam essa incompatibilidade em trabalhos escritos para o CPC/1973, com lições ainda aplicáveis¹⁵.

O mesmo impedimento não opera quando são as empresas públicas e sociedades de economia mista que propõem execuções de quantia, por não estarem vinculadas ao regime processual diferenciado da execução fiscal. Apesar de se sujeitarem à obrigatoriedade de concurso público para contratação de pessoal e de licitação para aquisição de produtos e serviços, Leonardo Cunha adverte que, ao contrário do que ocorre na adjudicação, os bens não chegam a integrar o patrimônio das entidades, na hipótese de alienação particular para terceiro adquirente, o que dispensa o uso do leilão judicial e a exigência licitatória para a busca de interessados¹⁶.

Quando se trata de execução pecuniária em desfavor da Fazenda Pública (arts. 534-535 e 910 do CPC), os atos expropriatórios são proibidos, diante da prerrogativa de impenhorabilidade

13 Não se pode esquecer de que: “[...] os arts. 513 e 771 do CPC criam um intercâmbio de técnicas processuais executivas entre o cumprimento de sentença (execução de título judicial) e a execução de título extrajudicial, e entre eles e as execuções especiais. Estrutura-se um sistema integrado de aplicação das técnicas executivas, que migram para colmatar lacunas ou simplesmente aperfeiçoar o procedimento executivo receptor dessas mesmas técnicas.” (Cf. DIDIER JR., Fredie; CABRAL, Antonio do Passo; CUNHA, Leonardo Carneiro da. *Por uma nova teoria dos procedimentos especiais: Dos procedimentos às técnicas*. 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2021, p. 86).

14 A alienação por iniciativa particular, aplicável tanto na execução quanto no cumprimento de sentença, incide também nos casos de execução em autocomposição. Sobre o tema, ver: BRAGA DA SILVEIRA, Bruna; MEGNA, Bruno Lopes. Autocomposição: Causas de descumprimento e execução - Um panorama sobre meios alternativos de solução de conflitos e processo de execução no novo CPC. In: *Revista de Processo*, São Paulo, v. 264, p. 473-495, fev. 2017.

15 Cf. CUNHA, Leonardo José Carneiro da, op. cit., 2009, p. 51-65; TALAMINI, Eduardo. Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo (CPC, art. 685-C, acrescido pela Lei 11.382/2006). In: *Revista Jurídica*, v. 57, n. 385, nov. 2009, p. 37-39. No estudo, Talamini reflete que, se não houvesse o óbice legislativo, poderia se pensar na alienação particular para bens de menor valor, quando o Direito Administrativo dispensa licitação, sendo uma solução mais flexível e operacional do que o leilão judicial.

16 Cf. CUNHA, Leonardo José Carneiro da, op. cit., 2009, p. 51-65.

dos bens públicos¹⁷, aplicando-se procedimento constitucionalmente diferenciado (art. 100 da CRFB). Naturalmente, as empresas públicas e sociedades de economia mista, pessoas jurídicas de Direito Privado, não são alcançadas por isso.

Com relação à execução por quantia certa contra devedor insolvente, o art. 1.052 do CPC indica que, até edição de lei específica, continuam em vigor as disposições do CPC/1973. Ao examinar o art. 773 do Código passado, encontra-se previsão de que o juiz determinará a alienação dos bens do devedor insolvente em praça ou leilão, não havendo registro sobre o uso da alienação particular para o caso.

A falência e a recuperação empresarial são reguladas pela Lei n. 11.101/2005, legislação que foi profundamente alterada pela Lei n. 14.112/2020¹⁸. Essa reforma produziu sensíveis impactos no processo civil concursal, ao abordar temas como métodos consensuais de resolução de conflitos, tutela provisória, desconsideração da personalidade jurídica, cooperação judiciária e até modo de contagem de prazos.

A alienação judicial de bens na falência também foi muito afetada, cenário que se identifica pela leitura dos atuais arts. 141 a 144 da Lei n. 11.101/2005, em confronto com o regramento anterior. Na versão revogada, o art. 142 indicava que a alienação dos ativos deveria ocorrer por leilão, por lances orais, propostas fechadas ou por pregão. As três modalidades eram precedidas de publicação obrigatória de anúncios, utilizando-se de solenidades aparentemente incompatíveis com a alienação particular¹⁹.

Com a reforma, a execução falimentar passou a adotar modelo de atipicidade expropriatória²⁰, prevendo que a alienação de bens pode ocorrer por leilão eletrônico, presencial ou híbrido; processo competitivo organizado, e por qualquer outra modalidade, desde que aprovada segundo os critérios da lei (art. 142, incisos I, IV e V).

Além disso, consta possibilidade de a alienação ocorrer com serviços de terceiros, como consultores, corretores e leiloeiros (art. 142, § 2º-A, III), e de que o juiz, por motivo justificado e mediante requerimento do administrador judicial ou do comitê de credores, admita modalidades de alienação judicial diversas das elencadas no art. 142, reforçando a atipicidade de meios expropriatórios falimentares.

Vale dizer, não só o emprego do instituto da alienação particular passa a ser possível, no âmbito da falência, como também a criação de outras figuras expropriatórias nesse procedimento, mais flexíveis, facilitadas e desburocratizadas do que aquela, de modo a contribuir com a eficiência do desfazimento dos ativos da massa falida empresarial²¹.

17 Essa proteção é excepcionalmente afastada para permitir o sequestro de quantia do ente público, quando houver preterimento de direito de precedência do credor ou inexistência de alocação orçamentária do valor de satisfação do crédito, nos termos do art. 100, § 6º, da CRFB.

18 Chamada de “Nova Lei de Falência e Recuperação Empresarial”, pela relevância das modificações.

19 “Nenhuma das três modalidades – todas elas antecedidas da publicação de editais e implicando uma competição entre propostas – coaduna-se com a dinâmica e a finalidade da alienação por iniciativa privada.” (Cf. TALAMINI, Eduardo, op. cit., p. 39).

20 Do mesmo modo que tem ocorrido com outras legislações esparsas, a Lei n. 14.112/2020 foi nitidamente influenciada pela metodologia de flexibilidade procedimental do CPC. Ao tratar da atipicidade da cooperação judiciária, Fredie Didier Jr. retrata essa tônica: “A atipicidade da cooperação judiciária segue uma linha-mestra do CPC, que apostou muito fortemente na flexibilização das técnicas processuais. Ela faz parte de uma constelação de cláusulas gerais processuais geradoras das mais diversas atipicidades das técnicas: atipicidade dos meios de solução de conflitos (art. 3º, §§ 2º e 3º), atipicidade dos meios executivos (arts. 139, IV, 297, 536, § 1º, 538, § 3º, CPC), atipicidade da negociação sobre processo (art. 190, CPC) e a atipicidade dos meios de prova (art. 369, CPC)” (DIDIER JR., Fredie. *Cooperação judiciária nacional: Esboço de uma teoria para o Direito brasileiro* (arts. 67-69, CPC). 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2021, p. 61).

21 Indo além, imagina-se a exportação das técnicas expropriatórias da execução falimentar para as execuções ordinárias,

3. DIRETRIZES JUDICIAIS: PUBLICIDADE, PREÇO MÍNIMO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Embora conte com menor intervenção estatal, a alienação particular ocorre em ambiente público, com atuação do Juízo executivo. Nessa linha, o § 1º do art. 880 do CPC indica que o magistrado deve fixar as condições básicas para que a alienação se realize, tais como a forma de publicidade, o preço mínimo, condições de pagamento, garantias e, sendo necessária, a comissão de corretagem.

As diretrizes judiciais para a realização da alienação particular devem ser interpretadas com flexibilidade, permitindo a alteração dos seus componentes durante o percurso, mediante nova decisão judicial, condicionada à concordância das partes²². Aliás, as partes podem definir prévia e consensualmente os requisitos para a alienação, criando diferenças convencionais compatíveis com os seus interesses, ao encontro da cláusula geral de negociação processual (art. 190 do CPC) e do regime de disponibilidade da execução (art. 775 do CPC), os quais estimulam a atipicidade negocial executiva²³.

A publicidade da alienação é fator crucial para o seu êxito, envolvendo preocupações com a divulgação da oferta do bem para o nicho específico de mercado, descrição do estado de conservação, vantagens competitivas e condições de pagamento.

O bem precisa ser oferecido de modo amplo e assertivo, com publicidade realizada em ambientes, físicos ou virtuais, frequentados pelo maior número de potenciais adquirentes. Como a alienação alcança bens móveis ou imóveis, a variação das estratégias de publicidade deve ser proporcional a essa diversidade, não sendo a mesma, por exemplo, para edifícios, automóveis, embarcações e obras de arte.

O magistrado não está autorizado a impor formalidades publicitárias excessivas, já que isso igualaria ou superaria a burocracia do leilão²⁴, além de tornar a alienação particular mais custosa para o executado, se os gastos com publicidade forem incluídos nas despesas da execução, ou para o profissional que atuar na intermediação do negócio, se for o caso de suportar os custos dessa natureza.

uma vez que o procedimento comum se mostra receptivo à incorporação de técnicas diferenciadas presentes nos procedimentos especiais (cf. DIDIER JR., Fredie; CABRAL, Antonio do Passo; CUNHA, Leonardo Carneiro da, op. cit., 2021, p. 69-70). Tecendo críticas à disciplina da alienação judicial no CPC, Marcelo Abelha enfatiza o uso de modalidades judiciais atípicas: “Por isso, ante ao engessado modelo procedimental previsto no CPC, que aqui e ali dá certa flexibilidade ao ato de alienar, parece-nos, quase necessário, que magistrado se valha do artigo 139, IV, para escolher modos atípicos de realização da alienação judicial que efetivamente proporcionem efetividade a este ato judicial tão comum na atividade executiva. As formas típicas de alienação previstas no Código são engessadas e talvez a alienação por iniciativa particular seja a maneira mais próxima daquilo que está sendo dito” (RODRIGUES, Marcelo Abelha, op. cit., p. 195).

22 “As peculiaridades do mercado e as vicissitudes de qualquer negociação podem impor, contudo, que a venda seja feita em desconformidade com o quanto estabelecido, desde que o juiz assim o permita em decisão posterior, contando com prévia concordância do exequente e do executado.” (Cf. DIDIER JR., Fredie et al., op. cit., 2019, p. 944). Em mesma linha, Daniel Neves pontua que o juiz não está adstrito às condições fixadas, podendo admitir propostas com outras formas de pagamento, garantias ou preço (NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de Direito Processual Civil*. 13. ed. Salvador: Juspodivm, 2021, p. 1.292).

23 Sobre o tema: DIDIER JR., Fredie; CABRAL, Antonio do Passo. Negócios jurídicos processuais atípicos e execução. In: *Revista de Processo*, São Paulo, v. 275, p. 193-228, jan. 2018; NOGUEIRA, Pedro Henrique. Gestão da execução por meio de negócios jurídicos processuais no processo civil brasileiro. In: *Revista de Processo*, São Paulo, v. 286, p. 325-342, dez. 2018; GAJARDONI, Fernando da Fonseca. Convenções processuais atípicas na execução civil. In: *Revista Eletrônica de Direito Processual - REDP*, Rio de Janeiro, ano 15, v. 22, n. 1, p. 283-321, jan.-abr. 2021; SANTOS, Clarice. Análise crítica do controle de validade dos negócios processuais na execução civil brasileira. (Coluna, 8 jan. 2021). In: EMPÓRIO DO DIREITO (site). Disponível em: <https://emporiiododireito.com.br/leitura/analise-critica-do-controle-de-validade-dos-negocios-processuais-na-execucao-civil-brasileira>. Acesso em: 21 ago. 2023.

24 Por todos: ASSIS, Araken de, op. cit., 2016, p. 1.107.

A melhor solução parece ser a de reduzida intervenção judicial nessa diretriz, com fixação de parâmetros gerais de publicidade, incumbindo a especificação ao agente habilitado para intermediar a transação²⁵, detentor de conhecimentos técnicos sobre o bem e seu mercado, o que não exclui a adoção de estratégias adicionais pelas partes.

Como se pode imaginar, o valor a ser pago pelo bem é dado relevante para todos os sujeitos envolvidos na expropriação: o exequente, interessado na satisfação integral do débito; o executado, que anseia pela transação com maior preço, para que receba eventual excedente ao valor da dívida e às despesas da execução; o adquirente, com pretensão de adquirir bens penhorados para celebrar negócio jurídico vantajoso e competitivo frente ao mercado, menos custoso possível para si.

Também se pode incluir o interesse de eventuais corretores ou leiloeiros que atuem na alienação, já que o pagamento do percentual da comissão costuma ter como referência o preço do negócio efetivamente realizado, e não o valor da avaliação do bem.

Os corretores ou leiloeiros podem atuar de maneira informal, sem aprovação do seu custeio no plano de alienação judicial, ou com formalização perante o Juízo, quando serão auxiliares eventuais da Justiça, com despesas suportadas pelo executado²⁶. Aqui, registra-se que o art. 880, § 4º, estipula que, nas localidades em que não houver corretor ou leiloeiro público credenciado, nos termos do § 3º, a indicação será de livre escolha do exequente, de onde se pode extrair uma convenção processual típica, quando realizada em consenso com o executado²⁷, com privilégio ao exercício de vontade. A aparente necessidade de cadastramento prévio do profissional nos bancos dos tribunais se apresentou como importante obstáculo para a utilização do instituto, na vigência do CPC/1973, considerando a demora ou inexistência da regulação, não podendo subsistir²⁸.

Aliás, mesmo se houver profissional credenciado na localidade, a ausência do atendimento a essa exigência não invalida o negócio jurídico celebrado, salvo prejuízo comprovado, como adequadamente reconhece o Enunciado n. 192²⁹ do Fórum Permanente de Processualistas Cíveis (FPPC).

Quanto a esse assunto, registra-se crítica com relação à definição em abstrato de período mínimo de experiência de três anos para o profissional (art. 880, § 3º). Apesar de o legislador ter reduzido de cinco para três, em comparação com o CPC/1973, ainda parece ter errado nessa fixação, uma vez que existem outros critérios mais apropriados para aferir a qualificação do corretor ou leiloeiro, como o seu histórico de quantitativo de trabalho, acesso a plataformas digitais ou extensa capilaridade do seu ofício³⁰.

25 Em sentido semelhante: NEVES, Daniel Amorim Assumpção, op. cit., p. 1.291.

26 “Ressalta-se, ademais, que, uma vez concluída a alienação por corretor ou leiloeiro público credenciado, sua comissão, aprovada pelo juiz, será incluída nos custos processuais da execução a serem suportados pelo executado. Todavia, pode o próprio exequente assumir o encargo de alienar o bem penhorado, procurando auxílio de um corretor de modo particular. Nessa hipótese, o executado não deverá a comissão de corretagem, não sendo tal valor incluído nas custas processuais. Tal montante será pago diretamente pelo exequente.” (Cf. BECKER, Rodrigo Frantz, op. cit., p. 724).

27 Cf. CABRAL, Antonio do Passo. Negócios processuais típicos na execução civil. In: ASSIS, Araken de; BRUSCHI, Gilberto Gomes (coord.). *Processo de Execução e cumprimento de sentença: Temas atuais e controvertidos*. V. 2. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021, p. 355.

28 Cf. BECKER, Rodrigo Frantz, op. cit., p. 724.

29 ENUNCIADO N. 192 DO FPPC: “(art. 880) Alienação por iniciativa particular realizada por corretor ou leiloeiro não credenciado perante o órgão judiciário não invalida o negócio jurídico, salvo se o executado comprovar prejuízo. (Grupo: Execução)”. In: Enunciados do Fórum Permanente de Processualistas Cíveis. Florianópolis, 24, 25 e 26 de março de 2017. Disponível em: <https://institutodc.com.br/wp-content/uploads/2017/06/FPPC-Carta-de-Florianopolis.pdf>. Acesso em: 21 ago. 2023.

30 Cf. DONIZETTI, Elpidio. *Curso didático de Direito Processual Civil*. São Paulo: Atlas, 2016, p. 1.200.

Embora o pagamento à vista pelo adquirente seja modalidade preferencial, por encurtar o tempo até a fruição dos valores pelo credor, admite-se o parcelamento do preço³¹, até mesmo para não inviabilizar a realização de negócios de grande porte, além de atender à permissão do art. 895 do CPC, prevista para o leilão público e compatível com a alienação particular³². Sendo o pagamento parcelado, a fixação de garantias se revela fundamental para reduzir os riscos de inadimplemento do negócio.

O preço mínimo da alienação é um dos seus pontos mais relevantes, aplicando-se em ambas as modalidades, por iniciativa particular³³ e por leilão.

Para enfrentar o tema, é fundamental considerar o atual limite atribuído à alienação judicial pelo caput do art. 891, de que não se aceita lance com preço vil, aliado ao seu parágrafo único, o qual indica que será vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz, ou, na ausência dessa definição, o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação³⁴.

A estipulação de preço mínimo pelo julgador produz presunção absoluta de vileza do preço abaixo desse parâmetro, sendo o preço inferior a cinquenta por cento da avaliação também indutor de tal circunstância, embora configure um critério de reserva, acionado apenas na ausência do primeiro³⁵. Com efeito, a não definição do preço mínimo da alienação pelo órgão judicial não acarreta a invalidação do negócio, havendo solução normativa mais apropriada para a espécie.

Nota-se que o art. 891 dissolveu restrição temporal do art. 692 do CPC/1973, dispositivo que dizia que a vileza do preço invalidava a alienação apenas em segundo leilão. Em reforma elogável, o caráter vil do preço da alienação passou a induzir vício desde a primeira oportunidade. A definição do que se entende por preço vil (parágrafo único do art. 891) também é inédita, já que o antigo art. 692 não oferecia baliza para esse fim.

Outra mudança importante está na supressão, pelo atual art. 680, § 1º, da referência que o art. 685-C, § 1º, do CPC/1973, fazia ao revogado art. 680. Quando aquele dispositivo indicava a fixação do preço mínimo da alienação pelo juiz, realizava menção à avaliação, induzindo raciocínio de que o preço da alienação estava condicionado a patamar idêntico ou superior³⁶. Essa remissão desapareceu, sendo o silêncio eloquente.

31 Cf. TALAMINI, Eduardo, op. cit., p. 39; ASSIS, Araken de, op. cit., 2016, p. 1.108; NEVES, Daniel Amorim Assumpção, op. cit., p. 1.292.

32 Na realidade, existem duas possibilidades de pagamento parcelado, uma genérica, mediante autorização judicial, e outra específica, a partir do cumprimento das exigências elencadas no art. 895 do CPC, quando se pode falar em existência de direito ao pagamento parcelado (cf. DIDIER JR., Fredie et al., op. cit., p. 961). Interessante registrar que Alexandre Pimentel e Rafael Medeiros admitem, com reservas, a possibilidade de pagamento em prestações da alienação particular, ressaltando que o Juízo deve levar em consideração peculiaridades como condições mercadológicas, o risco de deterioração ou a desvalorização do bem penhorado, sem dispensar a adoção de diversas cautelas para deferir a proposta (PIMENTEL, Alexandre Freire; MEDEIROS, Rafael Asfora. Da alienação por iniciativa particular: Raízes históricas e principais inovações do CPC-2015. In: *Revista Eletrônica de Direito Processual - REDP*, Rio de Janeiro, ano 10, v. 17, n. 2, jul.-dez. 2016, p. 29-32).

33 Em texto escrito na vigência do CPC/73, Marco Muscari chegou a afirmar que o preço mínimo era o maior entrave ao bom êxito dessa modalidade expropriatória, dedicando trabalho exclusivamente ao tema (MUSCARI, Marco Antonio Botto. Alienação por iniciativa particular: Qual o preço mínimo? In: *Revista de Processo*, v. 170, p. 115-122, abr. 2009).

34 Marcelo Abelha recorda que o exequente não pode adjudicar o bem por preço inferior ao da avaliação (art. 876, CPC), o que desestimula a sua utilização, apesar de ser um meio expropriatório legalmente preferencial: "Ora, a não ser que o exequente queira muito, muito mesmo, ficar com o bem penhorado e não esteja disposto a encerrar um procedimento de leilão judicial, pois do contrário ele irá aguardar o referido leilão e, quem sabe, arrematar o mesmo bem pela metade do preço (art. 890, parágrafo único). É que na arrematação ele pode adquirir o mesmo bem por até 50% a menos do valor fixado na avaliação. Assim, porque o exequente teria pressa em adjudicar (sempre pelo preço da avaliação)? Só fará isso se ele estiver muito interessado no referido bem" (RODRIGUES, Marcelo Abelha, op. cit., p. 188).

35 Cf. DIDIER JR., Fredie et al., op. cit., p. 951.

36 Por todos: BARBOSA MOREIRA, José Carlos. *O novo Processo Civil brasileiro*: Exposição sistemática do procedimento. 29. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 257.

O legislador ordinário não parece ter deixado dúvidas a respeito da admissão de que o bem penhorado seja alienado, por iniciativa particular ou por leilão, por valor inferior ao da avaliação, desde que não se enquadre como preço vil³⁷. A atual redação tende a superar as históricas resistências doutrinárias em torno dessa possibilidade³⁸.

Em tal caso, autoriza-se a transmissão forçada do patrimônio por valor abaixo ao avaliado para incentivar a concretização do negócio por preço atrativo, ampliando as chances de êxito na busca por adquirentes e na seleção de propostas no mercado, sem sacrifício excessivo dos interesses do devedor.

Aliás, a vedação de arrematação do bem por preço vil protege o executado, que não perderá seu patrimônio por preço irrisório ou aviltante, ao passo que tutela a esfera patrimonial do exequente, sobretudo quando o montante devido for superior ao valor da avaliação dos bens, desnível que seria significativamente agravado pela vileza do preço.

De igual modo, não há óbices para que a alienação se dê por preço maior ao da avaliação, considerando as circunstâncias específicas do bem e a dinâmica atual do mercado em que se localiza o patrimônio. É situação econômica favorável para o titular do crédito e para o titular do bem, podendo se revelar interessante, diante do caso concreto³⁹. Ainda, mostra-se plenamente possível que as partes autorizem, consensualmente, a alienação dos bens por outro valor, inferior ou superior à avaliação, quando se estará diante de convenção executiva atípica⁴⁰.

4. REGULAMENTAÇÃO PELOS TRIBUNAIS E PELO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA

Os tribunais podem editar disposições complementares sobre o procedimento da alienação particular, admitindo a utilização de meios eletrônicos, bem como disporem sobre o credenciamento dos corretores e leiloeiros públicos (§ 3º do art. 880).

37 Esse tem sido o entendimento majoritário: “Em relação à fixação das condições para a realização da alienação particular, o CPC-2015 desvinculou-se da orientação consagrada no art. 685-C do CPC-1973, que atrelava a validade da alienação particular à venda por valor igual ou superior ao da avaliação, bem como da regra constante do art. 52, VII, da Lei n. 9.099/1995, pela qual se o valor obtido na alienação particular for inferior ao da avaliação, as partes devem ser ouvidas. O art. 880 do CPC-2015 não condicionou a validade da alienação particular por valor mínimo idêntico ao da avaliação nem à concordância das partes quando o valor obtido for inferior, simplesmente o dispositivo reza que o juiz fixará as condições do procedimento, dentre as quais queda-se o estabelecimento do preço mínimo, o qual pode ser inferior ao da avaliação, desde que reflita uma situação real de mercado e, sobretudo, que não seja vil.” (Cf. PIMENTEL, Alexandre Freire; MEDEIROS, Rafael Asfora, op. cit., p. 35).

38 Apesar das alterações legislativas, Araken de Assis é um dos autores que permanecem defendendo a proibição do valor ser inferior ao da avaliação do bem: “Embora o art. 880, § 1º, inclua a fixação do preço mínimo nas disposições acerca da alienação por iniciativa particular, o valor não poderá ser inferior ao da avaliação. E isso porque a alienação forçada não pode provocar a espoliação do executado e, de resto, há o impedimento geral à alienação por preço vil (art. 891, caput), apesar de considerar-se viável o preço superior a cinquenta por cento do valor da avaliação. Era o sentido da remissão ao valor da avaliação, no direito anterior. O princípio subsiste no NCPC – ou é melhor eliminar a avaliação” (ASSIS, Araken de, op. cit., 2016, p. 1.108).

39 “Ao órgão judicial é dado, ao revés, fixar preço superior ao da avaliação, reunindo elementos objetivos que indiquem o êxito da alienação nessas condições.” (Cf. ASSIS, Araken de, op. cit., 2016, p. 1.108). Em sentido contrário: “[...] a segunda solução – possibilidade de definição de preço mínimo superior ao da avaliação – conduziria a uma hipótese verdadeiramente absurda: numa alienação de bem penhorado em processo judicial, com todas as implicações negativas daí advindas, o juiz cometeria ao exequente ou ao corretor a missão de encontrar, no mercado, quem se dispusesse a pagar pelo bem... mais do que ele vale! Não é preciso dom divinatório para perceber que, se o magistrado fixar como preço mínimo um valor superior ao da avaliação, não haverá interessados.” (Cf. MUSCARI, Marco Antonio Botto, op. cit.).

40 Há quem entenda que basta a concordância do executado para admitir a alienação por qualquer preço (cf. ASSIS, Araken de, op. cit., 2016, p. 108).

A primeira observação é de que a norma que institui a alienação por iniciativa particular (art. 880, caput) é de eficácia plena, com aplicação imediata, não precisando de regulamentação posterior, para que seja utilizada como mecanismo expropriatório nos processos executivos⁴¹. Na verdade, a autorização para que os tribunais (notadamente, os tribunais ordinários, estaduais e federais) editem diretrizes específicas sobre a alienação particular, busca adequar o instituto às peculiaridades regionais, de modo que o seu procedimento reflita as variações de mercado e as dinâmicas próprias do local, bem como atenda à multiplicidade de matérias submetidas à jurisdição executiva⁴².

O segundo registro envolve a existência de debates sobre a constitucionalidade do poder regulamentador dos tribunais, no âmbito da alienação por iniciativa particular. Em obra escrita para o CPC/1973, Barbosa Moreira afirmou que o § 3º do art. 685-C⁴³ apresentava duvidosa constitucionalidade, uma vez que os tribunais não poderiam legislar sobre matérias estranhas ao seu funcionamento⁴⁴. Eduardo Scarparo é ainda mais incisivo⁴⁵. Referindo-se ao atual § 3º do art. 880, Araken de Assis também apontou dúvidas sobre a sua constitucionalidade, especialmente “[...] quanto à delegação para especificar o procedimento ante a competência legislativa da União em matéria processual (art. 22, I, da CF/1988)”⁴⁶.

O trabalho parte de premissas diferentes das que estruturam o pensamento dos autores, uma vez que reconhece a distribuição de competências legislativas entre os entes federados, em matéria processual (art. 22, I, e art. 24, XI)⁴⁷, e identifica autorizativo constitucional para amplo exercício normativo dos tribunais (art. 96, I, “a”).

-
- 41 Trata-se de compreensão doutrinária amplamente difundida: TALAMINI, Eduardo, op. cit., p. 30-31; BUENO, Cassio Scarpinella. *Curso sistematizado de Direito Processual Civil*: Tutela jurisdicional executiva. V. 3. 7. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2013; DIDIER JR., Fredie et al., op. cit., p. 946.
- 42 Notadamente, é um tema de federalismo processual. Registra-se que a versão comercial da tese de doutoramento de Paula Sarno Braga, há anos esgotada, ganhou, em 2022, segunda edição (BRAGA, Paula Sarno. *Norma de processo e norma de procedimento*: O problema da repartição de competência legislativa no Direito Constitucional brasileiro. 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2022).
- 43 Dispositivo correspondente ao § 3º do art. 880, com algumas diferenças, como a presença atual de referência nominal ao leiloeiro e a diminuição do tempo de exercício profissional de cinco para três anos.
- 44 A crítica está assim redigida: “Duvidosa, no mínimo, é a constitucionalidade de tal disposição. À luz do art. 96, nº I, da Carta de 1988, os tribunais são competentes para ‘elaborar seus regimentos internos, com observância das normas de processo e das garantias processuais das partes, dispondo sobre a competência e o funcionamento dos respectivos órgãos jurisdicionais e administrativos’ (letra a), e bem assim para ‘organizar suas secretarias e serviços auxiliares e os dos juízos que lhes forem vinculados, velando pelo exercício da atividade correicional respectiva’ (letra b). Nada se lê na Constituição que autorize os tribunais a legislar – que de outra coisa não se cogita aqui – sobre procedimento estranho a tais matérias e concernente à execução. Os regimentos internos, é evidente, só podem versar assuntos internos aos tribunais, como a competência e o funcionamento dos respectivos órgãos, isto é, dos órgãos integrantes dos próprios tribunais. Tampouco se trata aqui de organizar ‘serviços auxiliares’ dos juízos a eles vinculados – a não ser que, com boa vontade, se considerem tais os corretores.” (BARBOSA MOREIRA, José Carlos, op. cit., p. 257).
- 45 “Assim, não podem restar dúvidas de que a lei que delega à administração dos Tribunais a competência para dispor sobre matérias de processo ou de procedimento vinculadas à alienação por iniciativa particular é inconstitucional, bem como são formalmente inconstitucionais os próprios provimentos que a partir dela forem expedidos.” (SCARPARO, Eduardo Kochenborger. Primeiras palavras sobre a alienação por iniciativa particular. In: *Revista de Processo*, São Paulo, v. 163, p. 196-220, set. 2008).
- 46 ASSIS, Araken de, op. cit., 2016, p. 1.105.
- 47 O que pressupõe equivalência conceitual entre normas de processo e normas de procedimento. Conforme lição de Paula Sarno Braga: “Normas processuais e procedimentais têm o mesmo conteúdo e papel, acima já expostos, que é a disciplina do exercício procedimental da jurisdição em contraditório, abrangendo todos os seus atos e fatos, em sua existência, validade e eficácia” (BRAGA, Paula Sarno. *Norma de processo e norma de procedimento*: O problema da repartição de competência legislativa no Direito Constitucional brasileiro. Tese (Doutorado em Direito, 467 f.). Universidade Federal da Bahia, Bahia, 2015, p. 233).

O regimento interno é uma das fontes das normas processuais⁴⁸. Acerta Paulo Mendes ao registrar o amplo poder normativo outorgado constitucionalmente aos tribunais, por meio da elaboração de seus regimentos internos⁴⁹. Quanto ao tema, a tarefa contemporânea que se apresenta aos processualistas parece ser a de investigar os limites dessa normatividade, trocando o “se” pelo “o que” e “como”.

O art. 96, I, “a”, trata da competência e funcionamento dos órgãos jurisdicionais e administrativos. Com relação à instituição de regras sobre competência, podem ser mencionadas a prevenção, reunião, separação de processos e uniformização de entendimentos⁵⁰. A segunda parte do comando, que se dirige a regras sobre o funcionamento dos órgãos jurisdicionais, merece maior atenção, sendo um dos pontos mais sensíveis, quando se fala do poder normativo dos regimentos internos, em matéria processual. Paulo Mendes chega a perguntar: “Poderiam complementar a legislação processual no que disser respeito à disciplina do funcionamento jurisdicional das cortes?”⁵¹. A resposta é positiva, mas são necessárias algumas advertências.

A capacidade de complementação normativa dos regimentos internos, em relação às normas de funcionamento jurisdicional dos tribunais, deve se dar em sintonia com a Constituição e com a lei. Em caso de conflito de uma disposição normativa regimental com disposições constitucionais ou legais, aquela deve, obrigatoriamente, ceder espaço⁵². Por outro lado, havendo vazio normativo, a oportunidade de regulação processual pelos tribunais será vasta, na medida em que os jurisdicionados estarão sem parâmetro normativo para o trâmite regular do processo, situação que compromete a segurança e previsibilidade jurídicas⁵³, demandando ajustes regulatórios⁵⁴.

Em mesmo sentido, Márcio Oliveira Rocha enfatiza que os regimentos internos dos tribunais superiores e ordinários são instrumentos normativos de elevada importância para o funcionamento dos órgãos do Judiciário, assim como para organizar o trâmite dos processos judiciais, administrativos e suas competências⁵⁵.

48 Cf. DIDIER JR., Fredie. *Curso de Direito Processual Civil*. Introdução ao Direito Processual Civil, Parte Geral e Processo de Conhecimento. V. 1. Salvador: Juspodivm, 2021, p. 89; DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de Direito Processual Civil*. V. I. 10. ed. São Paulo: Malheiros, 2020, p. 95.

49 OLIVEIRA, Paulo Mendes de. O poder normativo dos tribunais: Regimentos internos como fonte de normas processuais. In: *Civil Procedure Review*, Salvador, v. 11, n. 2, maio-ago. 2020, p. 15.

50 Idem, ibidem, p. 26.

51 Idem, ibidem, p. 34.

52 Idem, ibidem, p. 34.

53 Idem, ibidem, p. 36.

54 Fredie Didier Jr. e Sofia Temer apontam que as lacunas deixadas pela legislação processual exigem que os tribunais regulamentem questões relacionadas a novos institutos abrigados pelo CPC, a exemplo do instituto de resolução de demandas repetitivas. Sendo assim, os regimentos internos ocupam posição crucial como fonte de regulamentação complementar, preenchendo os espaços vazios do legislador (DIDIER JR., Fredie; TEMER, Sofia. A decisão de organização do incidente de resolução de demandas repetitivas: Importância, conteúdo e o papel do regimento interno do tribunal. In: *Revista de Processo*, São Paulo, v. 258, ago. 2016, p. 9). Em mesma linha, Thiana Cabral ressalta que o microsistema de formação de precedentes obrigatórios atribui dever, a todos os tribunais, de edição de regimentos internos com disposições claras, específicas e detalhadas sobre o tema (SANTANA, Thiana Cabral. *O papel do regimento interno dos tribunais na formação do precedente judicial*. As regras regimentais sobre o IAC, o IAI e o IRDR no STF, no STJ, nos Tribunais Regionais Federais e nos Tribunais de Justiça. Dissertação (Mestrado em Direito, 480 f.). Universidade Federal de São Paulo, São Paulo, 2020, p. 182).

55 De modo específico, o autor concentra sua atenção no contato estabelecido entre os regimentos internos do STF e do STJ, com conteúdos vinculados à dimensão da ordem pública, identificados no bloco que se convencionou chamar de “questões de ordem”. Trata-se de preocupação interessante, com reflexos práticos e reduzido enfrentamento doutrinário

Acrescente-se que a atuação do Conselho Nacional de Justiça⁵⁶ também é relevante para o uso da alienação judicial. Ele exerce sua competência regulamentadora, por meio da expedição de resoluções, ocasião em que produz norma jurídica (art. 103-B, § 4º, I, CRFB)⁵⁷. Atento a isso, o art. 882, § 1º, do CPC, estipulou que a alienação judicial, por meio eletrônico, será realizada com observância às garantias processuais das partes, e em consonância com regulamentação específica do CNJ, tarefa que foi desempenhada pelo órgão com a edição da Resolução n. 236/2016.

Embora o dispositivo e a norma regulamentadora do CNJ se destinem aos leilões públicos eletrônicos, os comandos podem ser aproveitados para a realização eletrônica da alienação particular, com as adaptações necessárias, sem prejuízo da edição posterior de diretrizes mais específicas para a realidade da última.

Como visto, o legislador admite a alienação particular por meios eletrônicos (art. 880, § 3º), de modo semelhante ao que faz com a alienação por leilão (art. 882, caput, §§ 1º e 2º), ambas certamente com preferência ao oneroso formato físico. Além do que, algumas passagens da Resolução n. 236/2016, como os seus arts. 1º, par. único, 2º e 10, dialogam com a disciplina legal da alienação particular, possibilitando raciocínio integrativo entre as modalidades eletrônicas⁵⁸, ressalvadas as incompatibilidades oriundas dos diferentes níveis de burocracia e formalidade entre elas.

Em suma, existe considerável espaço para a complementação normativa do instituto da alienação por iniciativa particular, pelos tribunais brasileiros e pelo CNJ, sendo a regulação de sua tramitação eletrônica um exemplo entre múltiplos temas.

5. FORMALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO PARTICULAR

Aceita a proposta, a alienação particular será formalizada por termo nos autos, o qual deve conter a assinatura do magistrado, do exequente, do adquirente do bem e, se estiver presente e consentir em assinar, do executado (art. 880, § 2º, do CPC).

Tendo em vista a natureza sub-rogatória da medida, não há obrigatoriedade de participação do executado no decorrer da alienação, tampouco em seu encerramento.

(cf. ROCHA, Márcio Oliveira. *Sobre a ordem pública processual*, essa desconhecida. Salvador: Juspodivm, 2019, p. 115-117).

- 56 Para uma leitura aprofundada das funções do CNJ no modelo brasileiro de justiça ver: DIDIER JR., Fredie; FERNANDEZ, Leandro. *O Conselho Nacional de Justiça e o Direito Processual*: Administração judiciária, boas práticas e competência normativa. Salvador: Juspodivm, 2022.
- 57 De outro lado, ao recomendar providências, o CNJ emana diretrizes que norteiam as condutas dos agentes jurídicos, em tom opinativo. As recomendações do CNJ são exemplos de instrumentos de soft law, merecendo consideração, por três fundamentais motivos: autoridade do órgão emissor, abrangência territorial dos direcionamentos e importância das temáticas enfrentadas. Quanto a este ponto, vale abrir um parêntese sobre um assunto ainda pouco explorado no Direito Processual. Conforme identifica Fredie Didier Jr., não há como estudar as fontes processuais com desprezo ao fenômeno do soft law (DIDIER JR., Fredie, op. cit., 2021, p. 94-97). Esses instrumentos representam diretrizes e boas práticas jurídicas que, a despeito de sua natureza opinativa, não podem ser ignoradas por seus destinatários. Tais ferramentas não são vinculantes, sendo incapazes de produzir norma jurídica. Essa circunstância, porém, não compromete a possibilidade de inspirarem a transformação do Direito Positivo, com a criação posterior de fonte jurídica formal, com aderência à boa prática, quando ocorrerá o deslocamento do comando da zona opinativa para a vinculativa. O tema foi analisado, brevemente, em: SANTOS, Clarice. Impressões sobre a atual posição do STJ acerca do cumprimento da prisão civil na pandemia. In: JUSBRASIL (site). Disponível em: <https://jusbrasil.com.br/artigos/impressoes-sobre-a-atual-posicao-do-stj-acerca-do-cumprimento-da-prisao-civil-na-pandemia/1249645419>. Acesso em: 21 ago. 2023.
- 58 A resolução não se restringe ao procedimento da alienação judicial por meio eletrônico, apresentando exigências para a nomeação e o credenciamento dos leiloeiros, sua remuneração e responsabilidades.

Não obstante, a presença do devedor é importante para facilitar a prática dos atos expropriatórios, ou mesmo para o exercício de interesse em remir a execução, depositando a importância atualizada da dívida e dos demais encargos, antes da lavratura do respectivo termo (art. 826 do CPC), conduta que levará à extinção do processo executivo (art. 924, II, do CPC). Não só isso, para impedir a alienação do bem, o executado também pode requerer a substituição do bem penhorado por dinheiro (art. 847 do CPC), postura que busca liberar o patrimônio, e nem sempre acarretará o fim da execução⁵⁹.

Após a formalização da alienação, o juiz determinará a expedição de carta de alienação e o mandado de imissão na posse, em caso de bem imóvel, ou a ordem de entrega do patrimônio ao adquirente, quando for bem móvel (art. 880, § 2º, I e II). A transferência do domínio depende do registro imobiliário da carta pelo adquirente, enquanto que a tradição é suficiente para aperfeiçoar a propriedade no segundo caso.

CONCLUSÃO

A alienação judicial por iniciativa particular é meio expropriatório que pode ser considerado tradicional na execução civil brasileira, já que se fez presente em todos os códigos federais (CPC/1939, CPC/1973 e CPC/2015) e em legislação esparsa (Lei n. 9.099/1995).

Além da permanência na temporalidade normativa, apresenta ampla utilidade, podendo alcançar bens móveis e imóveis, e é aplicável a diversas execuções de títulos executivos judiciais ou extrajudiciais que sigam o rito patrimonial expropriatório.

Apesar das anunciadas vantagens desse instrumento, em contraste com o regime burocrático, complexo e moroso da alienação por leilão público, ainda não parece ter ocorrido expressiva adesão ao seu emprego no processo executivo.

Nesse ponto, é importante advertir que a ausência de estudos empíricos que certifiquem o quantitativo de processos judiciais que utilizam o instituto, ou que averiguem as causas para o seu possível preterimento, limita a formulação de hipóteses, já que construídas com base em impressões ou raciocínios associativos⁶⁰.

Sem prejuízo do reconhecimento dessa restrição metodológica, costuma-se examinar o tema à luz das dificuldades para localização do devedor e para o rastreamento do seu patrimônio na execução. O raciocínio é o de que, se não são encontrados bens, não há penhora, nem a prática de atos de avaliação e expropriação, circunstância que impede a opção pela alienação particular ou por qualquer outro meio expropriatório.

Em linhas gerais, é necessário que o devedor seja identificado e que possua patrimônio descoberto, disponível e suficiente para a satisfação do crédito, a fim de que o circuito expropriatório apresente viabilidade de ser concluído com êxito, mediante penhora, avaliação e expropriação dos bens, no limite da dívida inadimplida e dos demais encargos financeiros suportados pelo executado. E esse é um problema da própria execução, e não da modalidade de expropriação.

Algumas considerações são pertinentes nesse momento. O estado de inexistência

59 A remição da execução e a substituição do bem penhorado por dinheiro não são condutas necessariamente equivalentes: "Ao pedir a substituição do bem penhorado por dinheiro, o executado apenas livra o bem que fora penhorado, depositando o preço da avaliação, sem, necessariamente, remir a execução, pois o valor depositado (que é o valor da avaliação) pode ser inferior ao valor executado. A remição da execução somente se dá com o depósito integral do montante do crédito, incluindo juros, custas e honorários advocatícios." (Cf. DIDIER JR., Fredie et al., op. cit., p. 988).

60 Não se tem notícia de estudos estatísticos sobre a utilização da alienação judicial por iniciativa particular no país, inexistindo, por exemplo, seção específica no Relatório Justiça em Números ou no Painel de Monitoramento das Execuções Cíveis.

patrimonial não se confunde com o de ocultamento de bens, sendo o primeiro um obstáculo material oriundo da realidade fática, enquanto o segundo se origina de embaraços criados para impedir ou dificultar o acesso a bens materialmente existentes. Quando se tem a primeira situação, o adimplemento da obrigação é inviável, salvo evolução patrimonial superveniente do devedor⁶¹. No segundo caso, a técnica processual tem espaço para agir, devendo ser utilizada para coibir condutas lesivas e diluir esses entraves, sobretudo com o auxílio dos instrumentos de tecnologia.

Estabelecida essa diferença, partindo do cenário patrimonial em que o executado não possui quantia suficiente em dinheiro, tendo ocorrido a constrição de bens móveis ou imóveis, sem interesse na adjudicação, frisa-se que a alienação particular é meio expropriatório preferencial, mais simples e potencialmente mais rápido do que o leilão, devendo a sua utilização ser estimulada no processo executivo.

Na alienação particular, a dispensa de publicação de editais e a busca de adquirentes, sem a solenidade do aparato público, fornecem condições de encontrar propostas mais vantajosas, com valores mais altos e em menor tempo, sobretudo se houver a participação colaborativa do exequente, do executado e de profissionais na atividade de conversão dos bens penhorados em dinheiro.

De modo complementar, é importante situar o tema no contexto da tendência contemporânea de desjudicialização executiva. Existem intensos debates sobre a adoção do modelo de desjudicialização no país⁶², com pluralidade de propostas⁶³ para a definição de agentes executivos, públicos ou privados, em exclusividade ou em concorrência de funções, com maior ou menor controle judicial, como tabelião de serventia extrajudicial, oficial de justiça, árbitro, advogado ou outros profissionais liberais.

Mesmo sem ainda estar definido se, e qual formato de desjudicialização será implementado na execução brasileira, assunto que merece profunda reflexão e que escapa dos objetivos deste trabalho, se houver a preservação da possibilidade de acesso ao ambiente judicial executivo, caminho que se acredita adequado, a alienação por iniciativa particular deve ser mantida como mecanismo expropriatório facilitado, o que não exclui a sua adaptação para a futura realidade normativa.

61 Nos termos do art. 921, III, CPC, a não localização do executado ou de bens penhoráveis acarreta a suspensão da execução, sendo necessário observar as diretrizes sobre prescrição intercorrente dos §§ 1º ao 7º do referido artigo, modificadas, recentemente, pela Lei n. 14.195/2021.

62 Há várias décadas, a legislação brasileira tem autorizado a execução extrajudicial em situações específicas, como no regime de incorporação imobiliária (Lei n. 4.591/1964), no sistema financeiro de habitação (Decreto-Lei n. 70/1966) e na alienação fiduciária de imóvel (Lei n. 9.514/1997). Na generalidade das execuções civis, contudo, adota-se o modelo de concentração executiva no órgão jurisdicional estatal.

63 A exemplo do Projeto de Lei n. 6.204, de 20/11/2019, de iniciativa da senadora Soraya Thronicke, com relatório do senador Marcos Rogério em 12/04/2022, bem como do anteprojeto de lei, de 12/11/2020, do grupo de pesquisa da UERJ liderado por Antonio do Passo Cabral. O anteprojeto, inclusive, propõe a reforma do art. 880, caput e parágrafos, do CPC, para inserir o agente de execução na alienação particular.

REFERÊNCIAS

- ASSIS, Araken de. *Manual da Execução*. 18. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.
- BARBOSA MOREIRA, José Carlos. *O novo Processo Civil brasileiro*: Exposição sistemática do procedimento. 29. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.
- BECKER, Rodrigo Frantz. A alienação por iniciativa particular e o princípio da menor onerosidade da execução. In: ASSIS, Araken de; BRUSCHI, Gilberto Gomes (coord). *Processo de Execução e cumprimento de sentença*: Temas atuais e controvertidos. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.
- BRAGA DA SILVEIRA, Bruna; MEGNA, Bruno Lopes. Autocomposição: Causas de descumprimento e execução - Um panorama sobre meios alternativos de solução de conflitos e processo de execução no novo CPC. In: *Revista de Processo*, São Paulo, v. 264, p. 473-495, fev. 2017.
- BRAGA, Paula Sarno. *Norma de processo e norma de procedimento*: O problema da repartição de competência legislativa no Direito Constitucional brasileiro. Tese (Doutorado em Direito, 467 f.). Universidade Federal da Bahia, Bahia, 2015.
- _____. *Norma de processo e norma de procedimento*: O problema da repartição de competência legislativa no Direito Constitucional brasileiro. 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2022.
- BRUSCHI, Gilberto Gomes. *Recuperação de crédito*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019.
- BUENO, Cassio Scarpinella. *Curso sistematizado de Direito Processual Civil*: Tutela jurisdicional executiva. V. 3. 7. ed. rev., atual e ampl. São Paulo: Saraiva, 2013.
- CABRAL, Antonio do Passo. Negócios processuais típicos na execução civil. In: ASSIS, Araken de; BRUSCHI, Gilberto Gomes (coord.). *Processo de Execução e cumprimento de sentença*: Temas atuais e controvertidos. V. 2. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021.
- CUNHA, Leonardo José Carneiro da. A alienação por iniciativa particular. In: *Revista de Processo*, São Paulo, v. 174, p. 51-65, ago. 2009.
- DIDIER JR., Fredie. *Cooperação judiciária nacional: Esboço de uma teoria para o Direito brasileiro (arts. 67-69, CPC)*. 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2021.
- _____. *Curso de Direito Processual Civil*: Introdução ao Direito Processual Civil, Parte Geral e Processo de Conhecimento. V. 1. Salvador: Juspodivm, 2021.
- _____; TEMER, Sofia. A decisão de organização do incidente de resolução de demandas repetitivas: Importância, conteúdo e o papel do regimento interno do tribunal. In: *Revista de Processo*, São Paulo, v. 258, ago. 2016.
- _____; CABRAL, Antonio do Passo. Negócios jurídicos processuais atípicos e execução. In: *Revista de Processo*, São Paulo, v. 275, p. 193-228, jan. 2018.
- _____; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. *Curso de Direito Processual Civil*: Execução. V. 5. Salvador: Juspodivm, 2019.
- _____; CABRAL, Antonio do Passo; CUNHA, Leonardo Carneiro da. *Por uma nova teoria dos procedimentos especiais*: Dos procedimentos às técnicas. 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2021.
- _____; FERNANDEZ, Leandro. *O Conselho Nacional de Justiça e o Direito Processual*: Administração judiciária, boas práticas e competência normativa. Salvador: Juspodivm, 2022.
- DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de Direito Processual Civil*. V. I. 10. ed. São Paulo: Malheiros, 2020.
- DONIZETTI, Elpídio. *Curso didático de Direito Processual Civil*. São Paulo: Atlas, 2016.
- ENUNCIADO N. 192 DO FPPC: "(art. 880) Alienação por iniciativa particular realizada por corretor ou leiloeiro não credenciado perante o órgão judiciário não invalida o negócio jurídico, salvo se o executado comprovar prejuízo. (Grupo: Execução)". In: Enunciados do Fórum Permanente de Processualistas Cíveis. Florianópolis, 24, 25 e 26 de março de 2017. Disponível em: <https://institutodc.com.br/wp-content/uploads/2017/06/FPPC-Carta-de-Florianopolis.pdf>. Acesso em: 21 ago. 2023.
- GAJARDONI, Fernando da Fonseca. Convenções processuais atípicas na execução civil. In: *Revista Eletrônica de Direito Processual - REDP*, Rio de Janeiro, ano 15, v. 22, n. 1, p. 283-321, jan.-abr. 2021.
- LIEBMAN, Enrico Tullio. *Processo de Execução*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1980.
- MUSCARI, Marco Antonio Botto. Alienação por iniciativa particular: Qual o preço mínimo? In: *Revista de Processo*, v. 170, abr. 2009.
- NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de Direito Processual Civil*. 13. ed. Salvador: Juspodivm, 2021.
- NOGUEIRA, Pedro Henrique. Gestão da execução por meio de negócios jurídicos processuais no processo civil brasileiro. In: *Revista de Processo*, São Paulo, v. 286, p. 325-342, dez. 2018.
- OLIVEIRA, Paulo Mendes de. O poder normativo dos tribunais: Regimentos internos como fonte de normas processuais. In: *Civil Procedure Review*, Salvador, v. 11, n. 2, maio-ago. 2020.
- PIMENTEL, Alexandre Freire; MEDEIROS, Rafael Asfora. Da alienação por iniciativa particular: Raízes históricas e principais inovações do CPC-2015. In: *Revista Eletrônica de Direito Processual - REDP*, Rio de Janeiro, ano 10, v. 17, n. 2, jul.-dez. 2016.
- ROCHA, Márcio Oliveira. *Sobre a ordem pública processual, essa desconhecida*. Salvador: Juspodivm, 2019.

RODRIGUES, Marcelo Abelha. *Fundamentos da tutela executiva*. Brasília: Gazeta Jurídica, 2019.

SANTANA, Thiana Cabral. *O papel do regimento interno dos tribunais na formação do precedente judicial: As regras regimentais sobre o IAC, o IAI e o IRDR no STF, no STJ, nos Tribunais Regionais Federais e nos Tribunais de Justiça*. Dissertação (Mestrado em Direito, 480 f.). Universidade Federal de São Paulo, São Paulo, 2020.

SANTOS, Clarice. Análise crítica do controle de validade dos negócios processuais na execução civil brasileira. (Coluna, 8 jan. 2021). In: EMPÓRIO DO DIREITO (site). Disponível em: <https://emporiiodireito.com.br/leitura/analise-critica-do-controle-de-validade-dos-negocios-processuais-na-execucao-civil-brasileira>. Acesso em: 21 ago. 2023.

_____. Impressões sobre a atual posição do STJ acerca do cumprimento da prisão civil na pandemia. In: JUSBRASIL (site). Disponível em: <https://jusbrasil.com.br/artigos/impressoes-sobre-a-atual-posicao-do-stj-acerca-do-cumprimento-da-prisao-civil-na-pandemia/1249645419>. Acesso em: 21 ago. 2023.

SCARPARO, Eduardo Kochenborger. Primeiras palavras sobre a alienação por iniciativa particular. In: *Revista de Processo*, São Paulo, v. 163, p. 196-220, set. 2008.

TALAMINI, Eduardo. Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo (CPC, art. 685-C, acrescido pela Lei 11.382/2006). In: *Revista Jurídica*, v. 57, n. 385, nov. 2009.