

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE DIREITO
DEPARTAMENTO DE DIREITO PRIVADO E PROCESSO CIVIL

Renata Querotti e Silva

**A ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR COMO MEIO DE
EXPROPRIAÇÃO DE BENS NO PROCESSO CIVIL BRASILEIRO**

Porto Alegre

2014

Renata Querotti e Silva

**A ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR COMO MEIO DE
EXPROPRIAÇÃO DE BENS NO PROCESSO CIVIL BRASILEIRO**

**Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
na Faculdade de Direito da Universidade
Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS como
requisito parcial para a obtenção do grau de
bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais.**

**Orientador: Prof. Dr. Sérgio Luís Wetzel de
Mattos**

Porto Alegre

2014

Renata Querotti e Silva

**A ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR COMO MEIO DE
EXPROPRIAÇÃO DE BENS NO PROCESSO CIVIL BRASILEIRO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado na Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS como requisito parcial para a obtenção do grau de bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais.

BANCA EXAMINADORA

Professor Doutor Sérgio Luís Wetzel de Mattos

Professor Doutor Daniel Mitidiero

Professor Doutor Klaus Cohen-Koplin

Porto Alegre, 18 de dezembro de 2014

AGRADECIMENTOS

Nesse momento de fechamento de um ciclo importante em minha vida, muitas são as pessoas as quais devo os meus mais profundos agradecimentos.

Primeiramente, agradeço à minha família, pelo constante apoio, especialmente ao meu irmão, Guilherme, companheiro de uma vida, e aos meus pais, Renato e Sirlei, por terem me dado todo o suporte de que precisei, pela dedicação singular e pelo incentivo constante para a concretização dos meus sonhos.

Aos amigos que a faculdade me trouxe, sou grata pela boa convivência e pela troca constante que tivemos, dentro e fora do âmbito acadêmico, que me proporcionaram muitos momentos de alegria. Também agradeço aos amigos de longa data, que acompanharam a minha jornada e que sempre demonstraram a sua amizade e o seu afeto.

Aos professores e professoras, verdadeiros mestres, da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul que foram importantes para a minha formação acadêmica e pessoal.

Ao meu professor orientador, Dr. Sérgio Luís Wetzels de Mattos, com quem aprendi verdadeiras lições de Direito, de profissionalismo e de humanidade e a quem devo o prazer da descoberta pela minha paixão por Processo Civil.

Por fim, ao meu namorado, Guilherme Rodrigues Tavares, pela generosidade de suas palavras, pelo companheirismo em todos os momentos da minha trajetória e pelo profundo amor compartilhado.

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo efetuar uma análise *in totum* da alienação por iniciativa particular presente no artigo 685-C do Código de Processo Civil, dando enfoque à sua aplicabilidade como meio de expropriação de bens no processo de execução por quantia certa contra devedor solvente. Busca-se, primeiramente, esclarecer o aspecto conceitual do instituto, através da abordagem do seu surgimento, da sua natureza jurídica e do seu objeto. Após, tem-se a finalidade de examinar o aspecto procedimental da alienação por iniciativa particular, por meio de uma pesquisa sobre os elementos necessários para a sua concretização e o modo de sua formalização. Para tanto, utiliza-se a pesquisa das disposições legais e das considerações doutrinárias sedimentadas no Direito Processual Civil Brasileiro.

Palavras-chave: Alienação por iniciativa particular. Expropriação. Processo de execução. Direito Processual Civil Brasileiro.

ABSTRACT

This paper aims to make an analysis *in totum* of the divestiture by private initiative set forth in article 685-C of the Civil Procedure Code, focusing on its applicability as a form of expropriation of assets against a solvent debtor in a enforcement proceedings of certain amount. First of all, this study seeks to clarify the conceptual aspect of the institute, through an approach of its emerging, its legal nature and its object. After that, this paper has the purpose of examining the procedural aspect of the divestiture by private initiative, through a survey of the necessary elements for its implementation and formalization. For this purpose, the research uses legal provisions and doctrinal considerations that are well-established in the Brazilian Civil Procedure Law.

Keywords: Divestiture by private initiative. Expropriation. Enforcement proceedings. Brazilian Civil Procedural Law.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	8
2 ESTRUTURA CONCEITUAL DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR.....	11
2.1 DA ORIGEM DO INSTITUTO NO DIREITO PROCESSUAL CIVIL BRASILEIRO.....	11
2.1.1 O artigo 973 do Código de Processo Civil de 1939.....	13
2.1.2 O artigo 700 do Código de Processo Civil de 1973.....	19
2.1.3 O artigo 52, inciso VII, da Lei n. 9.099/1995.....	22
2.1.4 O Artigo 685-C do Código de Processo Civil.....	25
2.2 DA NATUREZA JURÍDICA	26
2.3 DO OBJETO.....	28
3 ESTRUTURA PROCEDIMENTAL DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR.....	31
3.1 LEGITIMAÇÃO PARA O REQUERIMENTO DA ALIENAÇÃO.....	31
3.1.1 A alienação por iniciativa do exequente.....	36
3.1.2 A alienação por iniciativa do corretor credenciado.....	37
3.2 CONDIÇÕES NECESSÁRIAS PARA A REALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO....	40
3.2.1 Prazo para realização da alienação.....	42
3.2.2 Forma de publicidade.....	43
3.2.3 Preço mínimo.....	45
3.2.4 Condições e garantias de pagamento.....	47
3.2.5 Comissão de corretagem.....	49
3.3 PROVIMENTOS ADMINISTRATIVOS DOS TRIBUNAIS.....	50
3.4 FORMALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO POR TERMO NOS AUTOS.....	55
3.5 APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DAS REGRAS SOBRE ARREMATAÇÃO.....	57
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	59
REFERÊNCIAS.....	62

1 INTRODUÇÃO

Dentre as importantes modificações advindas com a Lei nº 11.382/2006 para o processo de execução está a inversão da preferência na expropriação¹ dos bens penhorados, passando a alienação por iniciativa particular a ser a segunda modalidade na ordem prevista pelo artigo 647 do Código de Processo Civil.

Assim, após a penhora² e a avaliação³ do bem, tem início a expropriação, sendo possível ao exequente ou a outros sujeitos admitidos em lei adjudicá-lo. Entretanto, em não havendo a adjudicação, poderá então ser realizada a alienação por iniciativa privada. Se esta não ocorrer, caberá a alienação por hasta pública, com a designação da praça ou do leilão. Por fim, caberá ainda o usufruto do bem quando não for requerida nenhuma das três modalidades anteriormente citadas.

Antes da vigência da Lei nº 11.382/2006, o meio de expropriação que tinha prioridade sobre os demais era a arrematação. Consequentemente, somente quando não fosse possível arrematar o bem é que se abria a possibilidade de adjudicá-lo. Contudo, a referida norma deu prioridade à adjudicação e, em não sendo esta a opção plausível, tornou possível a alienação por iniciativa particular, antes mesmo da hipótese de ocorrência da alienação por hasta pública.

Com isso, a alienação por iniciativa particular, que já era utilizada, de certa forma, em 1939 (em virtude do disposto no artigo 973 do antigo Código de Processo Civil), em 1973 (em razão do já revogado artigo 700 do Código de Processo Civil) e em 1995 (com o advento da Lei nº 9.099), aproximou o foro da realidade vivida na

¹ A expropriação nada mais é, segundo Luiz Guilherme Marinoni e Daniel Mitidiero, do que "(...) um conjunto de técnicas processuais que visa a retirar do patrimônio do executado valores que sirvam para a satisfação do exequente". (MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. **Código de Processo Civil: Comentado artigo por artigo**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, 4ª edição revista, atualizada e ampliada, p. 658).

² O instituto da penhora caracteriza-se, como bem delineado por Araken de Assis, como um ato executivo praticado pelo Estado, no âmbito da esfera jurídica do devedor, com o escopo de apreender, direta ou indiretamente, bens constantes no patrimônio do executado. (ASSIS, Araken de. **Manual da Execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, 9ª edição, revista, atualizada e ampliada da 8ª edição do livro Manual do Processo de Execução, p. 554).

³ A avaliação é o expediente utilizado antes de o mecanismo expropriatório da alienação ser posto em prática para que seja definido o preço do bem objeto da penhora, conforme observação de Araken de Assis, de modo a influenciar diretamente a venda do bem. (*Ibidem*, p. 648).

prática de mercado⁴, por ter essa modalidade de expropriação um procedimento mais simplificado do que aquele previsto para a alienação por hasta pública.

Cumprido esclarecer que a alienação por iniciativa particular é utilizada nos processos de execução, referentes a título judicial ou extrajudicial, por quantia certa contra devedor solvente, sendo que esse tipo de execução possui a finalidade de alcançar a tutela pecuniária ao credor, de modo a satisfazer o seu direito de crédito, operando mediante a técnica processual expropriatória⁵.

Assim, para que possa ser analisado esse importante instituto para a execução de bens, tem o presente trabalho a finalidade de fazer uma análise da alienação por iniciativa privada da forma como está inserida no Direito Processual Civil Brasileiro, dando enfoque aos seus aspectos conceituais e procedimentais, para que possa ser demonstrada a sua importância na busca da satisfação do credor através do meio processual executivo.

Devido à natureza do tema ora proposto, portanto, realizou-se uma pesquisa bibliográfica, através do estudo de artigos científicos e de livros, utilizando-se a técnica de investigação teórica conceitual e normativa⁶.

Para isso, o presente trabalho foi dividido em duas partes. A primeira parte dedica-se ao estudo da estrutura conceitual da alienação por iniciativa particular, sendo, por sua vez, dividida em três capítulos. No primeiro capítulo, verifica-se o surgimento do instituto no Direito Processual Civil Brasileiro, discorrendo-se brevemente sobre as espécies previstas no artigo 973 do CPC de 1939, no artigo 700 do CPC e no inciso VII do artigo 52 da Lei nº 9.099/95, até chegar-se ao artigo 685-C do atual Código de Processo Civil.

O segundo capítulo é dedicado ao exame da natureza jurídica da alienação, que possui caráter de ato de direito processual, embora apresente um aspecto

⁴ SCARPARO, Eduardo. **Primeiras palavras sobre a alienação por iniciativa particular**. Disponível em: <http://www.scarparo.adv.br/admin/download/?arquivo=OK_-_ALIENACAO_INICIATIVA_PARTICULAR.pdf>. Acesso em: 05 ago. 2014.

⁵ MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. **Código de Processo Civil: Comentado artigo por artigo**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, 4ª edição revista, atualizada e ampliada, p 657-658.

⁶ A abordagem feita pelo presente trabalho, em observância ao ensinamento de Eduardo Bittar, tanto pode ser considerada como conceitual, por adotar-se um referencial teórico e utilizar-se da técnica bibliográfica e das estruturas lógicas de raciocínio, quanto normativa, pois coloca-se em foco o estudo normativo-jurídico do fenômeno com comentários doutrinários a respeito do tema objeto do trabalho. (BITTAR, Eduardo C. B. **Metodologia da Pesquisa Jurídica: Teoria e prática das monografias para os cursos de direito**. São Paulo: Saraiva, 2009, 7ª edição, p. 182).

negocial em razão da prática de negócio exercida pelo adquirente ao exibir uma oferta para aquisição do bem penhorado. Há, também, a diferenciação entre a alienação e o instituto da compra e venda, uma vez que possuem suportes fáticos distintos.

No terceiro capítulo, averigua-se qual bem, móvel ou imóvel, pode ser objeto dessa modalidade de expropriação, ressaltando-se quais os bens que não se submetem a ela.

A segunda parte adentra no estudo da estrutura procedimental da alienação por iniciativa particular, sendo fracionada em cinco capítulos. No primeiro capítulo, discorre-se acerca da legitimação para o requerimento ao juiz da alienação, sendo exposta a divergência doutrinária a respeito da possibilidade do executado poder ou não efetuar o requerimento e a faculdade do exequente de postular a alienação por sua própria iniciativa ou através de corretor credenciado junto ao Poder Judiciário.

No segundo capítulo, disserta-se sobre as condições necessárias para a realização da alienação, previstas no § 1º do artigo 685-C do Código de Processo Civil e fixadas pelo juiz, quais sejam, o prazo, a forma de publicidade, o preço mínimo a ser observado, as condições e as garantias para o pagamento e, quando necessário, a comissão de corretagem.

O terceiro capítulo trata sobre os provimentos administrativos dos tribunais, permitidos pelo § 3º do artigo 685-C do Código de Processo Civil, a fim de regulamentarem, especialmente, o uso dos meios eletrônicos e as condições de credenciamento dos corretores. Analisa-se, de modo exemplificativo, o provimento expedido pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul.

O quarto capítulo analisa o modo de formalização da alienação por termo nos autos do processo de execução, perfectibilizada através da expedição de carta de alienação, no caso de bem imóvel, ou de mandado de entrega do bem, na hipótese de ser o bem móvel.

Por fim, no quinto capítulo, menciona-se a aplicação subsidiária das regras pertinentes à arrematação, em virtude da natureza pública da alienação por iniciativa particular.

2 ESTRUTURA CONCEITUAL DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

2.1 DA ORIGEM DO INSTITUTO NO DIREITO PROCESSUAL CIVIL BRASILEIRO

A Lei nº 11.382/2006, que incorporou ao nosso ordenamento jurídico importantes inovações no que diz respeito ao processo de execução, instituiu a alienação por iniciativa particular como uma nova modalidade de expropriação de bens, apesar de ter esse instituto traços semelhantes com outras figuras já existentes⁷.

A introdução do artigo 973 no Código de Processo Civil de 1939⁸ fez surgir o primeiro mecanismo semelhante à alienação por iniciativa privada tal qual a conhecemos atualmente, tendo sido extinguido, no entanto, pelo Código de Processo Civil de 1973.

Este diploma legal, por sua vez, continha o artigo 700⁹, revogado pela Lei nº 11.382/2006, o qual correspondia, nas palavras de Leonardo José Carneiro da

⁷ TALAMINI, Eduardo. **Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo** (CPC, art. 685-C, acrescido pela Lei 11.382/2006). In: BUENO, Cassio Scarpinella; WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (coord.). Aspectos polêmicos da nova execução. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, p. 138-139.

⁸ “Art. 973. A requerimento de qualquer interessado e ouvido o devedor, o juiz poderá marcar prazo para que a venda se realize por iniciativa particular, se não lhe parecer oportuno que se efetue em hasta pública.

§ 1º A venda por iniciativa particular será confiada a institutos autorizados em lei, ou a leiloeiro público, escolhido pelos interessados, ou, à falta, nomeado ad hoc pelo juiz.

§ 2º No mesmo despacho, que será notificado ao devedor, o juiz determinará a forma de publicidade da venda, afixando-se, em qualquer caso, à porta do edifício onde tiver séde o juízo, editais com a indicação da pessoa encarregada da venda, das coisas que lhe constituam objeto e do lugar, dia e hora em que serão atendidos os pretendentes.

§ 3º O encarregado da venda providenciará para que as coisas possam ser examinadas pelos pretendentes.

§ 4º Sobre o preço oferecido o juiz mandará ouvir, dentro em quarenta e oito (48) horas, o devedor e o credor, que poderão impugná-lo, se não fôr pelo menos igual ao da avaliação”. (BRASIL. **Decreto Lei nº 1.068, de 18 de setembro de 1939**. Código de Processo Civil. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/De1608.htm>. Acesso em: 01 set. 2014.) De acordo com o texto original.

⁹ “Art. 700. Poderá o juiz, ouvidas as partes e sem prejuízo da expedição dos editais, atribuir a corretor de imóveis inscrito em entidade oficial da classe a intermediação na alienação do imóvel penhorado. Quem estiver interessado em arrematar o imóvel sem o pagamento imediato da totalidade do preço, poderá, até 5 (cinco) dias antes da realização da praça, fazer por escrito o seu lanço, não inferior à avaliação, propondo pelo menos 40% (quarenta por cento) à vista e o restante a prazo, garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel.

Cunha, a “(...) uma venda pública com a intermediação de corretor, que se revelava excepcional, aplicando-se, apenas, à venda de bens imóveis”¹⁰, e não propriamente de uma alienação por iniciativa particular.

Já em se tratando de processos de execução que tramitam no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis, sempre foi possível a alienação por iniciativa particular, de acordo com o disposto no artigo 52, inciso VII, da Lei nº 9.099/1995, ao prever que:

Na alienação forçada dos bens, o Juiz poderá autorizar o devedor, o credor ou terceira pessoa idônea a tratar da alienação do bem penhorado, a qual se aperfeiçoará em juízo até a data fixada para a praça ou leilão. Sendo o preço inferior ao da avaliação, as partes serão ouvidas. Se o pagamento não for à vista, será oferecida caução idônea, nos casos de alienação de bem móvel, ou hipotecado o imóvel¹¹.

Contudo, foi com o artigo 3º da Lei nº 11.382/2006 que - ao introduzir o artigo 685-C no Código de Processo Civil¹² na subseção VI-B do Livro II - a alienação por

§ 1º A proposta indicará o prazo, a modalidade e as condições de pagamento do saldo.

§ 2º Se as partes concordarem com a proposta, o juiz a homologará, mandando suspender a praça, e correndo a comissão do mediador, que não poderá exceder de 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação, por conta do proponente.

§ 3º Depositada, no prazo que o juiz fixar, a parcela inicial, será expedida a carta de arrematação (art. 703), contendo os termos da proposta e a decisão do juiz, servindo a carta de título para o registro hipotecário. Não depositada a parcela inicial, o juiz imporá ao proponente, em favor do exequente, multa igual a 20% (vinte por cento) sobre a proposta, valendo a decisão como título executivo”. (BRASIL. **Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973**. Código de Processo Civil. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869.htm>. Acesso em: 01 set. 2014).

¹⁰ CUNHA, Leonardo José Carneiro da. **A alienação por iniciativa particular**. Pernambuco: Revista Jurídica da Seção Judiciária de Pernambuco, 2008, p. 214. Disponível em: <<https://revista.jfpe.jus.br/index.php/RJSJPE/article/view/76/77>>. Acesso em: 01.10.2014.

¹¹ BRASIL. **Lei nº 9.099, de 26 de setembro de 1995**. Lei dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais. Planalto. Disponível em <[HTTP://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9099.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9099.htm)>. Acesso em: 01 set. 2014.

¹² “Art. 685-C. Não realizada a adjudicação dos bens penhorados, o exequente poderá requerer sejam eles alienados por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor credenciado perante a autoridade judiciária. § 1º O juiz fixará o prazo em que a alienação deve ser efetivada, a forma de publicidade, o preço mínimo (art. 680), as condições de pagamento e as garantias, bem como, se for o caso, a comissão de corretagem.

§ 2º A alienação será formalizada por termo nos autos, assinado pelo juiz, pelo exequente, pelo adquirente e, se for presente, pelo executado, expedindo-se carta de alienação do imóvel para o devido registro imobiliário, ou, se bem móvel, mandado de entrega ao adquirente.

§ 3º Os Tribunais poderão expedir providimentos detalhando o procedimento da alienação prevista neste artigo, inclusive com o concurso de meios eletrônicos, e dispondo sobre o credenciamento dos corretores, os quais deverão estar em exercício profissional por não menos de 5 (cinco) anos”. (BRASIL. **Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973**. Código de Processo Civil. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869.htm>. Acesso em: 01 set. 2014).

iniciativa particular passou a ser utilizada nas execuções em geral, sendo esta atualmente a segunda modalidade na ordem de preferência da expropriação de bens penhorados.

Essa trajetória do instituto da alienação por iniciativa particular no direito processual civil brasileiro é bem sintetizada por Cassio Scarpinella Bueno:

O art. 3º da Lei n. 11.382/2006 passou a regular uma nova forma de alienação dos bens penhorados, desconhecida pelo Código de Processo Civil de 1973, embora prevista no art. 973 do Código anterior, de 1939, e pelo art. 52, VII, da Lei n. 9.099/1995, a 'Lei dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais', a 'alienação por iniciativa particular', objeto da disciplina do art. 685-C, que integra sozinho uma nova Subseção, a de número VI-B, introduzida na Seção I (doravante 'da penhora, da avaliação e da expropriação de bens', de acordo com o art. 4º, II, da Lei n. 11.382/2006) do Capítulo IV, relativo à execução por quantia certa contra devedor solvente¹³.

Desse modo, para que possa ser compreendido tal instituto, imprescindível a análise dos institutos semelhantes à alienação por iniciativa privada hoje utilizada no processo de execução.

2.1.1 O artigo 973 do Código de Processo Civil de 1939

O instituto previsto no artigo 973 do anterior Código de Processo Civil era chamado de "venda por iniciativa particular" e consistia, basicamente, na venda de bens móveis ou imóveis penhorados para conversão em dinheiro, com a finalidade de efetuar-se o pagamento ao credor do processo de execução.

No entanto, cumpre mencionar que, para a venda de bens imóveis, havia uma condição especial a ser observada, qual seja, a de que não houvesse pessoas

¹³ BUENO, Cassio Scarpinella. **Curso Sistematizado de Direito Processual Civil: Tutela Jurisdicional Executiva**. São Paulo: Saraiva, 2013, volume 3, 6ª edição, revista e atualizada, p. 288.

menores ou incapazes interessadas, pois, caso contrário, a venda teria que ser feita, necessariamente, através de hasta pública ou, em determinados casos, de leilão público, conforme exposto por De Plácido e Silva, ao afirmar que:

A venda por iniciativa particular, desde que a lei não faz qualquer restrição, tanto pode ser deferida para os bens móveis como imóveis. Para êstes, entanto, ainda é necessário uma condição: que não tenham menores interessados no caso. Havendo menores ou incapazes, a venda não se pode realizar por iniciativa particular, que a venda dos bens imóveis dêles sempre se fará, como é da exigência legal, ou por hasta pública ou, excepcionalmente, por leilão público¹⁴.

Tratava-se, portanto, de uma venda - requerida por qualquer interessado - que ocorria quando não fosse efetivada a venda por hasta pública, consoante explicitado por Oswaldo Pinto do Amaral:

Inovação trazida pela redação definitiva, o artigo constitui exceção aos anteriores sobre a praça e o leilão. É a venda por iniciativa particular, que pode ser requerida por qualquer interessado. Funda-se na inoportunidade da hasta pública, motivo que será devidamente apreciado pelo juiz, provado o fundamento e concordando a outra parte, o juiz marcará prazo para que a venda se realize nas condições pedidas. Serão incumbidos da venda institutos autorizados em lei, se os houver, ou leiloeiro público, escolhido pelos interessados. À falta de leiloeiro oficial, servirá leiloeiro nomeado *ad hoc* pelo juiz¹⁵.

Quanto ao seu procedimento, a venda por iniciativa particular tinha início com o requerimento do exequente ou de outro credor interessado, sendo garantido ao executado o direito de se manifestar sobre o pedido. Após a manifestação do devedor, o juiz determinava um prazo para que fossem apresentadas as propostas de compra do bem penhorado nos próprios autos do processo de execução.

¹⁴ SILVA, De Plácido e. **Comentários ao Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro: Revista Forense, 1956, 6º volume (Arts. 918 – 1.052), 4ª edição, p. 180. De acordo com a redação original.

¹⁵ AMARAL, Oswaldo Pinto do. **Código de Processo Civil Brasileiro Comentado**. São Paulo: Livraria Acadêmica – Saraiva & Cia, 1941, Volume V, Artigos 808 a 1052, p. 301. De acordo com a redação original.

Sobre as referidas propostas dos interessados na compra do bem, esclarece Eduardo Scarparo¹⁶ que a lei nada previa quanto à sua forma de efetivação, o que gerou discussão doutrinária sobre o tema, sendo defendida, de um lado, a desnecessidade de tal medida em razão da falta de previsão legal por alguns juristas, como, por exemplo, José Frederico Marques¹⁷, e, por outro lado, a apresentação das propostas em envelope lacrado para abertura conjunta por outros juristas, dentre os quais estava Amílcar de Castro, o qual aduziu que:

É essencial do sistema de 'venda por propostas' serem estas apresentadas em invólucros lacrados, e não poderem ser admitidas depois de findo o prazo marcado e de conhecido o teor das propostas apresentadas, novas ou em aditamento às já abertas; e salvo o caso de rejeição de tôdas, a preferência é limitada às propostas recebidas no prazo. Uma nova proposta, ou um aditamento, com oferta de alguma vantagem a mais, depois de conhecido o conteúdo das outras, estabelece desigualdade entre os concorrentes, e possível prejuízo no resultado da venda, pois é possível que outros concorrentes oferecessem ainda maiores vantagens se conhecessem a nova proposta e se lhes fôsse aberto ensêjo para nova concorrência¹⁸.

Outro ponto de discussão doutrinária dizia respeito à necessidade ou não de aceitação do executado para que fosse dado prosseguimento à venda do bem objeto da execução.

Alguns juristas na época da vigência do Código de Processo Civil anterior defendiam a necessidade da expressa aceitação do executado para que fosse dado prosseguimento à venda, como, por exemplo, Jorge Americano, ao defender que incumbia ao devedor concordar com a venda por iniciativa particular, caso não fosse

¹⁶ SCARPARO, Eduardo. **Primeiras palavras sobre a alienação por iniciativa particular**. Disponível em: <http://www.scarparo.adv.br/admin/download/?arquivo=OK_-_ALIENACAO_INICIATIVA_PARTICULAR.pdf>. Acesso em: 05 ago. 2014.

¹⁷ Eduardo Scarparo menciona, em seu artigo, que José Frederico Marques defendeu a desnecessidade da apresentação das propostas em virtude da falta de previsão legal sobre esse ponto específico do instituto previsto no artigo 973 do CPC de 1939. (MARQUES, José Frederico. **Instituições de Direito Processual Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 1971, volume V, 3ª edição, p. 168.

¹⁸ CASTRO, Amílcar de. **Comentários ao Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro: Revista Forense, 1941, volume X (Arts. 882 a 1.052), p. 301. De acordo com a redação original.

oportuna a venda através de hasta pública, sendo para ele incompreensível conferir ao juiz o poder de impedir acordo de vontades¹⁹.

Todavia, esclarece Eduardo Scarparo²⁰ que prevalecia na época o entendimento defendido por Pontes de Miranda, tendo este jurista alegado que o juiz é o responsável pelo exame do pedido de venda por iniciativa particular e, por conseguinte, da aceitação da proposta feita pelas partes²¹. Aliás, Pontes de Miranda expressamente menciona que Amílcar de Castro²², ao defender a aceitação expressa do executado, leu o "lhe" do artigo 973, sem qualquer razão, como sendo o "devedor", e não como "juiz"²³.

Para a realização da venda do bem penhorado, contudo, era importante a questão da publicidade, a fim de agilizar a expropriação para a satisfação do credor. Sobre a forma de publicidade utilizada na época, que englobava, essencialmente, a publicação de editais, interessantes as palavras de Oswaldo Pinto do Amaral, ao mencionar que:

A venda por iniciativa particular obedece ao requisito indispensável da publicidade, por forma regulada pelo juiz, no mesmo despacho que atender ao requerido. É essencial a afixação de editais à porta dos auditórios, com indicação da pessoa encarregada, ou do instituto, si o fôr, relação dos bens a serem vendidos e designação

¹⁹ AMERICANO, Jorge. **Comentário ao Código de Processo Civil do Brasil**: Artigos 808 a 1.052. São Paulo: Livraria Acadêmica – Saraiva & Cia, Livro VII (Dos Recursos), 1943, p. 305.

²⁰ Eduardo Scarparo menciona que o deferimento do pedido de venda por iniciativa particular dependia, para alguns juristas, da concordância expressa do executado, utilizando-se para esclarecer tal fundamento as seguintes palavras de Amílcar de Castro: “A venda por iniciativa particular é um meio excepcional de realização do ativo, sendo por isso mesmo cercada de cautelas especiais. Nada mais natural, portanto, que não seja admitido contra a vontade do proprietário dos bens que vão ser vendidos” (CASTRO, Amílcar de. **Comentários ao Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro e São Paulo: Forense, ano 1963, volume X, 2ª edição, p. 329). No entanto, aduziu o mencionado jurista que prevalecia na época da vigência do artigo 973 do Código de Processo Civil de 1939 o entendimento defendido por Pontes de Miranda, sendo do juiz o poder de analisar a oportunidade da venda por iniciativa particular. (SCARPARO, Eduardo. **Primeiras palavras sobre a alienação por iniciativa particular**. Disponível em: <http://www.scarparo.adv.br/admin/download/?arquivo=OK_-ALIENACAO_INICIATIVA_PARTICULAR.pdf>. Acesso em: 05 ago. 2014.).

²¹ MIRANDA, Pontes de. **Comentários ao Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro: Revista Forense, Tomo XIII (Artigos 882 – 991), 2ª edição (5º - 10º milhares), p. 381.

²² Em sua obra **Comentários ao Código de Processo Civil**, Amílcar de Castro defendeu que o executado deveria concordar de forma expressa com a venda do bem penhorado ao afirmar que: "A má redação do art. 973 pode dar falsa impressão de que a venda se fará por iniciativa particular se *ao juiz* não parecer oportuno que se efetue em hasta pública, quando o que afirma é que 'se *ao executado* não parecer oportuno...". (CASTRO, Amílcar de. **Comentários ao Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro: Revista Forense, 1941, volume X (Arts. 882 a 1.052), p. 301).

²³ MIRANDA, Pontes de. *op. cit.* p. 381.

do dia, lugar e hora em que serão atendidos os pretendentes. Sem dúvida deverá o juiz determinar a publicação dos mesmos editais, por extrato, em um dos jornais locais de maior circulação, tal como se faz com a praça e o leilão. A simples afixação à porta dos auditórios não basta, como é óbvio²⁴.

Desse modo, o magistrado determinava a afixação do edital à porta do foro, o qual continha o nome da pessoa encarregada da venda, além do local e do horário em que esta pessoa poderia ser procurada e, também, quais as coisas objeto da venda²⁵.

Além de determinar a forma de publicidade utilizada, o magistrado nomeava um responsável pela venda do bem penhorado, que normalmente era um leiloeiro ou um instituto especializado, com a finalidade estritamente de ofertar o negócio a terceiros interessados para que estes apresentassem propostas nos autos, conforme referido por Jorge Americano:

Assim, confiar-se-á a venda, dado o acordo, a qualquer leiloeiro, a aprazimento das partes ou nomeado pelo juiz, salvo se houver leiloeiro público ou instituto cuja função não possa ser exercida por outrem. Mas não se poderá conferir a venda a leiloeiro ou instituto que tenha as suas funções delimitadas a determinado ramo²⁶.

Cabe mencionar, para que se tenha ciência da discussão doutrinária da época, que, apesar de estar expressamente previsto em lei, alguns juristas, dentre eles Amílcar de Castro, consideravam a previsão legal da intermediação de leiloeiro (público ou *ad hoc*) ou instituto autorizado por lei para a venda do bem penhorado como um equívoco do legislador, pois deveriam ser considerados como intermediadores da venda os corretores oficiais ou *ad hoc*:

O artigo 973, §1º, onde fala em institutos autorizados em lei faz, por exemplo, referência à Câmara Sindical dos Corretores, aos Armazéns Gerais; e onde fala em leiloeiro público ou leiloeiro *ad hoc*

²⁴ AMARAL, Oswaldo Pinto do. **Código de Processo Civil Brasileiro Comentado**. São Paulo: Livraria Acadêmica – Saraiva & Cia, 1941, Volume V, Artigos 808 a 1052, p. 301. De acordo com a redação original.

²⁵ COSTA, Alfredo de Araújo Lopes da. **Direito Processual Civil Brasileiro**. Rio de Janeiro: Forense, volume IV, edição revista, aumentada e atualizada, 1959, p. 189.

²⁶ AMERICANO, Jorge. **Comentário ao Código de Processo Civil do Brasil: Artigos 808 a 1.052**. São Paulo: Livraria Acadêmica – Saraiva & Cia, Livro VII (Dos Recursos), 1943, p. 306.

refere-se a corretor oficial de fundos públicos ou de mercadorias ou a corretor ad hoc de mercadorias²⁷.

De qualquer sorte, todas as providências determinadas pelo juiz deveriam ser observadas pelo encarregado da venda, o qual ficava com a tarefa de fazer com que os bens fossem examinados pelos pretendentes²⁸. Ademais, o magistrado mandava ouvir o credor e o devedor, no prazo comum de 48 horas, sobre os preços oferecidos pelos interessados, sendo cabível impugnação quando o preço fosse inferior àquele determinado na avaliação²⁹.

Era necessário, por conseguinte, que fossem atendidas as especificações previstas nos parágrafos 1º a 4º do artigo 973, sob pena de estarem eivadas de vício as vendas que não as respeitassem. Tais especificações eram, basicamente, a publicação de editais, a realização da venda através de leiloeiro oficial ou instituto autorizado por lei e, na falta destes, de leiloeiro *ad hoc* nomeado pelo juiz, a indicação dos objetos a serem vendidos e, por fim, a aprovação do devedor e do credor aos preços oferecidos, os quais poderiam impugná-los, desde que não fossem inferiores aos da avaliação³⁰.

Na hipótese de ter sido impugnado o preço da venda do bem penhorado, por ser inferior ao preço auferido pela avaliação, não era possível ao juiz autorizar a venda do bem. Todavia, a lei não apresentava um procedimento a ser seguido, o que dava a entender que a solução mais plausível seria então a realização de hasta pública, conforme referido por Alfredo de Araújo Lopes da Costa³¹.

A par das peculiaridades apresentadas pela venda por iniciativa particular, pode-se afirmar que existem muitos pontos em comum com o atual artigo 685-C do

²⁷ CASTRO, Amílcar de. **Comentários ao Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro: Revista Forense, 1941, volume X (Arts. 882 a 1.052), p. 302.

²⁸ AMARAL, Oswaldo Pinto do. **Código de Processo Civil Brasileiro Comentado**. São Paulo: Livraria Acadêmica – Saraiva & Cia, 1941, Volume V, Artigos 808 a 1052, p. 301.

²⁹ *Ibidem*.

³⁰ SILVA, De Plácido e. **Comentários ao Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro: Revista Forense, 1956, 6º volume (Arts. 918 – 1.052), 4ª edição, p. 180-181.

³¹ COSTA, Alfredo de Araújo Lopes da. **Direito Processual Civil Brasileiro**. Rio de Janeiro: Forense, 1959, volume IV, edição revista, aumentada e atualizada, p. 189.

Código de Processo Civil, pois o que poderia soar como novidade atualmente já estava previsto em lei vigente em 1939, de acordo com Eduardo Scarparo³².

2.1.2 O artigo 700 do Código de Processo Civil de 1973

A partir da vigência da Lei nº 6.851/80³³, o instituto previsto pelo já revogado artigo 700 do Código de Processo Civil³⁴ passou a ser classificado como uma alienação de bens imóveis por meio de corretor inscrito no órgão de classe, considerando-se que, até a reforma operada pela Lei nº 11.232/06³⁵, o Código de Processo Civil previa apenas excepcionalmente a expropriação de bens por propostas particulares³⁶.

Além da intermediação de corretor de imóveis na alienação do bem penhorado, importante destacar que a Lei nº 6.851/80 modificou o percentual a ser pago à vista de 50% para 40% do valor do bem e instituiu a multa de 20% sobre o valor da proposta caso o proponente não efetuasse o pagamento da parcela inicial,

³² SCARPARO, Eduardo. **Primeiras palavras sobre a alienação por iniciativa particular**. Disponível em: <http://www.scarparo.adv.br/admin/download/?arquivo=OK_-_ALIENACAO_INICIATIVA_PARTICULAR.pdf>. Acesso em: 05 ago. 2014.

³³ A Lei nº 6.851, de 17 de novembro de 1980, alterou dispositivos presentes no Código de Processo Civil de 1973. (BRASIL. **Lei nº 6.851, de 17 de novembro de 1980**. Altera dispositivos da Lei nº 5.869. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1980-1988/L6851.htm>. Acesso em: 15 set. 2014).

³⁴ Trata-se do artigo 700 do Código de Processo Civil de acordo com a redação dada pela Lei nº 6.851 de 17 de novembro de 1980, que alterou alguns dispositivos do referido diploma legal.

³⁵ A Lei nº 11.232, de 22 de dezembro de 2005, altera dispositivos do atual Código de Processo Civil, estabelecendo, principalmente, a fase de cumprimento de sentença no processo de conhecimento e revigorando dispositivos da execução fundada em título judicial. (BRASIL. **Lei nº 11.232, de 22 de dezembro de 2005**. Altera dispositivos da Lei nº 5.869. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11232.htm>. Acesso em: 15 set. 2014). Aliás, sobre o papel desempenhado pela referida lei, disserta Daniel Mitidiero que: “A rigor, a Lei nº 11.232, de 2005, dá lugar a um processo misto, sincrético, em que se encontra junto à cognição a efetivação ou a execução do julgado, espécies do gênero “cumprimento de sentença”, consoante a nova terminologia legal. Efetiva-se a ordem (art. 461, CPC); executa-se o preceito (arts. 461-A e 475-I, CPC), com o que se logra cumprir a decisão jurisdicional”. (MITIDIERO, Daniel. *In: A nova execução: comentários à Lei nº 11.232, de 22 de dezembro de 2005*. Carlos Alberto Alvaro de Oliveira (coord.) et al. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2006, p. 03).

³⁶ SCARPARO, Eduardo. *op. cit.*

abrindo a possibilidade de essa multa ser convertida em favor do exequente e cobrada através de processo de execução³⁷.

O papel do corretor, devidamente inscrito no órgão de classe, era apenas o de divulgar esse modo de expropriação de bens com a finalidade de fazer com que os interessados oferecessem propostas no processo de execução em andamento. Nesse sentido, como bem delineado por Eduardo Scarparo, “(...) o corretor funcionava como mero mediador, trazendo aos autos as propostas dos interessados, que deveriam passar pelo crivo das partes”³⁸.

De acordo com Alexandre de Paula, a anuência do exequente somente era necessária se o valor da entrada que o interessado na compra se propusesse a dar fosse insuficiente para garantir o crédito reclamado e seus acessórios, pois, caso contrário, não se justificava a oposição do credor³⁹. Todavia, defende Eduardo Scarparo que o deferimento da proposta pelo juiz dependia da concordância de ambas as partes⁴⁰, sendo este entendimento mais condizente com a natureza do instituto.

Aliás, sobre a sua natureza, interessantes as palavras de Celso Neves, que definiu o instituto previsto no artigo 700 do CPC como sendo um negócio jurídico por ser ato de disposição das partes:

Situado no plano do *ius dispositivum*, o negócio jurídico do art. 700 comporta quaisquer estipulações e funciona como contrato de adesão. A proposta do licitante, se aceita pelas partes, é homologada pelo juiz. Até o seu valor está o executado exonerado da dívida em execução que só pode prosseguir por eventual saldo, ou quanto a outros bens, já antes também penhorados, ou quanto a bens que, em nova penhora, sejam apreendidos. Tudo se passa como se

³⁷ LEVENHAGEN, Antônio José de Souza. **Comentários ao Código de Processo Civil (Arts. 496 a 795)**. São Paulo: Atlas, 1996, 4ª edição, p. 218.

³⁸ SCARPARO, Eduardo. **Primeiras palavras sobre a alienação por iniciativa particular**. Disponível em: <http://www.scarparo.adv.br/admin/download/?arquivo=OK_-_ALIENACAO_INICIATIVA_PARTICULAR.pdf>. Acesso em: 05 ago. 2014.

³⁹ PAULA, Alexandre de. **Código de Processo Civil Anotado: Do processo de execução e do processo cautelar**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998, volume 3 – Arts. 566 a 889, 7ª edição, revista e atualizada, p. 2894.

⁴⁰ SCARPARO, Eduardo. *op. cit.*

arrematação tivesse havido, pelo valor da proposta aceita pelas partes⁴¹.

Na proposta oferecida deveriam constar o prazo, a modalidade e as demais condições de pagamento do saldo, o que não obstava de forma alguma a publicação de editais de praça⁴². Após a apresentação da proposta, o juiz determinava prazo para que as partes fossem ouvidas sendo que, se aceitassem a proposta, o juiz mandava homologar o acordo e suspender a praça; porém, se não houvesse acordo, a praça seria realizada no dia, hora e local designados no edital⁴³.

Havendo, contudo, mais de uma proposta, refere Antônio José de Souza Levenhagen que o juiz homologaria apenas aquela que houvesse conseguido a concordância de ambas as partes, pois, caso contrário, a proposta não seria acolhida e, por conseguinte, realizar-se-ia a praça no dia e hora marcados no edital⁴⁴.

Na hipótese de homologação judicial da proposta, além da não realização da praça, expedia-se carta de arrematação, para que fosse efetuado o registro público.

Da decisão do juiz, que deferia ou indeferia a venda do bem imóvel ou, ainda, homologava o acordo das partes, cabia o recurso de agravo de instrumento⁴⁵.

Contudo, essa venda pública era utilizada apenas como medida excepcional de expropriação de bens imóveis, sendo esse o principal diferencial entre este instituto e a alienação por iniciativa particular, além, evidentemente, do fato de não impedir a publicação de editais e da obrigatoriedade de intermédio de um corretor. Os interessados em adquirir o bem penhorado apresentavam propostas nos autos antes da ocorrência da praça, que poderia ser suspensa caso as partes concordassem com a proposta apresentada.

⁴¹ NEVES, Celso. **Comentários ao Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro e São Paulo: Forense, volume VII (Arts. 646 a 795), p. 121.

⁴² LEVENHAGEN, Antônio José de Souza. **Comentários ao Código de Processo Civil (Arts. 496 a 795)**. São Paulo: Atlas, 1996, 4ª edição, p. 218.

⁴³ CASTRO, Amílcar de. **Comentários ao Código de Processo Civil**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1976, volume VIII (Arts. 566 a 747), 2ª edição, p. 332.

⁴⁴ LEVENHAGEN, Antônio José de Souza. *op. cit.* p. 218.

⁴⁵ PAULA, Alexandre de. **Código de Processo Civil Anotado: Do processo de execução e do processo cautelar**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998, volume 3 – Arts. 566 a 889, 7ª edição, revista e atualizada, p. 2894.

Há, portanto, diferenças substanciais entre o instituto que estava previsto no artigo 700 do CPC e o atual instituto previsto no art. 685-C, que podem ser melhor explicitadas nas palavras de Humberto Theodoro Júnior:

O artigo 700 (revogado pela Lei nº 11.382/2006) somente autorizava a alienação por iniciativa particular nos casos de imóveis, a qual deveria sempre realizar-se com a intermediação de corretor inscrito na entidade oficial da classe. A sistemática atual do art. 685-C é muito mais ampla e flexível, pois: (i) a alienação particular pode referir-se a qualquer tipo de bem penhorado, e não mais apenas aos imóveis; e (ii) a operação pode ser feita, ou não, por meio de corretor, já que se permite ao exequente assumir, ele próprio, a tarefa de promover a alienação⁴⁶.

No que tange às semelhanças presentes neste instituto e na atual alienação por iniciativa particular, destaca-se, sobretudo, a possibilidade de o executado, durante o processo de execução, alienar o bem e remir a execução, se assim preferisse⁴⁷.

2.1.3 O artigo 52, inciso VII, da Lei n. 9.099/1995

A Lei dos Juizados Especiais Cíveis instituiu uma hipótese de alienação por iniciativa particular na fase de expropriação de bens, levando em consideração os princípios da simplicidade e da celeridade do processo, em consonância com o que dispõe o artigo 52, inciso VII, do referido diploma legal.

O princípio da simplicidade tem como finalidade facilitar a compreensão do procedimento judicial para que o cidadão aproxime-se da tutela jurisdicional do

⁴⁶ THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**. Rio de Janeiro: Forense, volume II (Processo de execução e Cumprimento de sentença. Processo cautelar e Tutela de urgência), 47ª edição, revista e atualizada, p. 348.

⁴⁷ SCARPARO, Eduardo. **Primeiras palavras sobre a alienação por iniciativa particular**. Disponível em: <http://www.scarparo.adv.br/admin/download/?arquivo=OK_-_ALIENACAO_INICIATIVA_PARTICULAR.pdf>. Acesso em: 05 ago. 2014.

Estado, justamente por ser esse procedimento facilmente assimilado pelas partes, uma vez que são dispensadas maiores formalidades presentes no processo tradicional⁴⁸. Nos Juizados Especiais o importante é realizar a justiça de forma simples e objetiva, consoante mencionado por Ricardo Cunha Chimenti, independentemente da forma adotada, sendo considerados válidos os atos processuais que atingem a sua finalidade⁴⁹.

Já o princípio da celeridade não se preocupa apenas com a solução do mérito da causa, sendo indispensável, segundo Humberto Theodoro Júnior, que “(...) ela seja o quanto antes alcançada, evitando-se procrastinações incompatíveis com a garantia de pleno acesso à Justiça prometida pela Constituição (CF, art. 5º, XXXV)”⁵⁰.

Sobre a importância do princípio da celeridade nos processos que tramitam nos Juizados Especiais, interessantes as palavras de Luiz Guilherme Marinoni e Sérgio Cruz Arenhart, ao mencionarem que:

As causas submetidas aos Juizados Especiais de menor complexidade (art. 98, I, da CF) exigem solução célere. Na verdade, *o legislador está obrigado a instituir um procedimento que confira ao cidadão uma resposta tempestiva*, já que o direito de acesso à Justiça, albergado no art. 5º, XXXV, da CF, decorre do princípio de que todos têm direito a uma resposta tempestiva, ao direito de ir ao juiz para buscar a realização de seus direitos. Mais ainda se evidencia este direito com o advento do novo inciso LXXVIII do art. 5º da CF, que estabelece expressamente o direito à tempestividade da prestação jurisdicional. Ora, o procedimento dos Juizados Especiais de menor complexidade constitui apenas a resposta do legislador a esse direito, que, portanto, deve ser realmente efetiva, e não meramente ilusória⁵¹.

⁴⁸ MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. **Curso de Processo Civil: Procedimentos Especiais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, volume 5, 2ª edição, revista, atualizada e ampliada, p. 203.

⁴⁹ CHIMENTI, Ricardo Cunha. **Teoria e Prática dos Juizados Especiais Cíveis Estaduais e Federais**. São Paulo: Saraiva, 2010, 12ª edição, p. 38.

⁵⁰ THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil: Teoria Geral do Direito Processual Civil e Processo de Conhecimento**. Rio de Janeiro: Forense, 2012, 53ª edição, p. 32.

⁵¹ MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. *op. cit.* p. 204-205.

Nesse sentido, à luz dos princípios constitucionais que pautam os Juizados Especiais, no que tange à aplicação do instituto da alienação, refere Leonardo José Carneiro da Cunha que:

A medida destina-se a agilizar a efetivação do processo de execução, eliminando os entraves e as dificuldades de uma alienação por hasta pública, podendo ser muito mais eficiente na busca da realização prática do princípio da menor onerosidade (CPC, art. 620)⁵².

Quanto ao procedimento da alienação nos Juizados Especiais, o magistrado pode autorizar que um particular - seja ele o executado, o exequente ou uma terceira pessoa idônea - transacione o bem objeto da penhora. No entanto, tal medida deve ser perfectibilizada antes do leilão ou da praça, uma vez que não se trata, consoante Eduardo Scarparo, de um meio expropriatório independente, mas sim de um método alternativo à expropriação por hasta pública⁵³.

Quanto ao preço da venda do bem penhorado, como regra, o bem deve ser alienado por preço igual ao da avaliação. Todavia, permite a Lei dos Juizados Especiais que a alienação ocorra por preço inferior ao da avaliação quando as partes concordarem em audiência com essa condição, conforme referido por Araken de Assis:

Admite-se a alienação por qualquer oferta e em quaisquer condições. Oferta inferior ao valor da avaliação impõe a audiência das partes antes de sua aceitação (art. 52, VII, segunda parte, da Lei 9.099/1995). Não se vincula o juiz, porém, às declarações, porventura discordantes, das partes. Decidirá de acordo com o art. 6º da Lei 9.099/1995, avaliando os fins sociais do processo e as exigências do bem comum⁵⁴.

⁵² CUNHA, Leonardo José Carneiro da. **A alienação por iniciativa particular**. Pernambuco: Revista Jurídica da Seção Judiciária de Pernambuco, 2008, p. 215. Disponível em: <<https://revista.jfpe.jus.br/index.php/RJSJPE/article/view/76/77>>. Acesso em: 01.10.2014.

⁵³ SCARPARO, Eduardo. **Primeiras palavras sobre a alienação por iniciativa particular**. Disponível em: <http://www.scarparo.adv.br/admin/download/?arquivo=OK_-_ALIENACAO_INICIATIVA_PARTICULAR.pdf>. Acesso em: 05 ago. 2014.

⁵⁴ ASSIS, Araken de. **Execução Civil nos Juizados Especiais**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006, 4ª edição revista, atualizada e ampliada, p.212.

Caso o pagamento seja à vista, o adquirente do bem deverá depositar o valor em juízo quando ocorrer a lavratura do respectivo auto⁵⁵; porém, pode o pagamento ser parcelado quando for prestada a devida garantia⁵⁶, sendo esta a hipoteca⁵⁷, quando se tratar de bem imóvel, ou a caução real, quando for alienado bem móvel.

2.1.4 O Artigo 685-C do Código de Processo Civil

Com a introdução do artigo 685-C no Código de Processo Civil, em razão da vigência da Lei nº 11.382/2006, a alienação por iniciativa particular efetivamente passou a fazer parte do nosso sistema jurídico, sendo o segundo mecanismo de expropriação de bens adotado pelo atual Código de acordo com a ordem prevista no artigo 647 do mesmo diploma legal⁵⁸, contido no capítulo que trata sobre a execução por quantia certa contra devedor solvente.

Cumprido destacar que, apesar de estar em vigência atualmente o referido artigo, o Projeto de Lei do Senado nº 166 de 2010 – que pretende criar o novo Código de Processo Civil através da Lei nº 8.046/2010 – traz a alienação por

⁵⁵ CHIMENTI, Ricardo Cunha. **Teoria e Prática dos Juizados Especiais Cíveis Estaduais e Federais**. São Paulo: Saraiva, 2010, 12ª edição, p. 292.

⁵⁶ Nesse caso, trata-se de garantia real que vincula bens específicos ao pagamento do débito, sendo eles móveis ou imóveis. Segundo Arnoldo Wald, “A garantia real vincula, pois, um bem a um débito para que, não pago oportunamente, o credor possa executar o bem dado em garantia, qualquer que seja, naquela ocasião, seu proprietário, podendo segui-lo em mãos de quem estiver [direito de seqüela (*sic*)]”. (WALD, Arnoldo. **Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2002, 11ª edição, revista, aumentada e atualizada com a colaboração dos Professores Álvaro Villaça Azevedo e Véra Fradera, p. 264).

⁵⁷ A hipoteca é um instituto do Direito Civil que pode ser conceituado como – nas palavras de Carlos Roberto Gonçalves – “(...) direito real de garantia que consiste em sujeitar um imóvel, preferentemente, ao pagamento de uma dívida de outrem, sem retirá-lo da posse do dono. Inocorrendo a *solutio*, o credor pode excuti-lo, alienando-o judicialmente e tendo primazia sobre o produto da arrematação, para cobrar-se da totalidade da dívida e de seus acessórios”. (GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2012, volume 5, 7ª edição, 2ª tiragem, p. 592).

⁵⁸ “Art. 647. A expropriação consiste: I - na adjudicação em favor do exequente ou das pessoas indicadas no § 2º do art. 685-A desta Lei; II - na alienação por iniciativa particular; III - na alienação em hasta pública; IV - no usufruto de bem móvel ou imóvel”. (BRASIL. **Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973**. Código de Processo Civil. Planalto. Disponível em <[HTTP://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869compilada.htm)>. Acesso em: 01 set. 2014). De acordo com a redação original.

iniciativa particular no artigo 878⁵⁹ na Subseção II da Seção IV, referente à expropriação de bens, com algumas modificações pontuais sobre o instituto.

2.2 DA NATUREZA JURÍDICA

A alienação por iniciativa particular nada mais é do que um ato de império do Estado, tendo caráter público e natureza jurisdicional executiva, uma vez que é o próprio órgão jurisdicional quem expropria e transfere a título oneroso o direito do executado para terceiro⁶⁰. Incumbe, portanto, ao órgão judiciário, como bem enfatizado por Araken de Assis, examinar os elementos de existência, os requisitos de validade e os fatores de eficácia do negócio, avaliando a oferta e o preenchimento dos pressupostos do remate, de acordo com o previsto no art. 685-C, § 1º, do Código de Processo Civil⁶¹.

Há, contudo, um aspecto negocial na relação jurídica estabelecida por esse instituto, na medida em que o adquirente do bem penhorado pratica ato de negócio ao apresentar uma oferta para a aquisição do bem, configurando-se assim a

⁵⁹ “Art. 878. 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.

§ 1º O juiz fixará o prazo em que a alienação deve ser efetivada, a forma de publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias e, se for o caso, a comissão de corretagem.

§ 2º A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se: I – se bem imóvel, a carta de alienação e o mandado de imissão na posse; II – se bem móvel, ordem de entrega ao adquirente.

§ 3º Os tribunais poderão detalhar o procedimento da alienação prevista neste artigo, admitindo inclusive o concurso de meios eletrônicos, e dispor sobre o credenciamento dos corretores e leiloeiros públicos, os quais deverão estar em exercício profissional por não menos que três anos.

§ 4º Nas localidades em que não houver corretor ou leiloeiro público credenciado nos termos do § 3º, a indicação será de livre escolha do exequente”. (SENADO FEDERAL. **Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 166, de 2010, que estabelece o Código de Processo Civil**. Disponível em: <http://www.senado.gov.br/atividade/materia/detalhes.asp?p_cod_mate=97249>. Acesso em 07 dez. 2014).

⁶⁰ TALAMINI, Eduardo. **Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo (CPC, art. 685-C, acrescido pela Lei 11.382/2006)**. In: BUENO, Cassio Scarpinella; WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (coord.). Aspectos polêmicos da nova execução. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, p. 153.

⁶¹ ASSIS, Araken de. **Manual de Execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010, 13ª edição, revista, atualizada e ampliada, p. 847.

alienação como um negócio jurídico processual, conforme esclarecido por Eduardo Talamini:

Essa explicação é complementada por outra vertente doutrinária com a lembrança de que, por outro lado, o arrematante (adquirente do bem) pratica ato negocial. Ao realizar oferta para a aquisição do bem, manifesta sua vontade – que é indispensável para que a alienação judicial ocorra. Portanto, se na essência do ato predomina seu caráter público e coativo (pois independe da vontade do executado), nem por isso deixa de haver aspecto negocial (porque se faz necessária a manifestação de vontade do adquirente). Não há compra e venda, mas negócio jurídico processual⁶².

Desse modo, pode-se observar que há uma diferenciação entre a alienação por iniciativa particular, que caracteriza-se como um negócio jurídico estabelecido para a expropriação de bem penhorado, e o instituto da compra e venda⁶³, que caracteriza-se como um negócio jurídico estabelecido através do acordo de vontades das partes interessadas. Aliás, nesse diapasão, interessante o ensinamento de Eduardo Scarparo, que esclarece a divergência entre os dois institutos:

Não se assemelha a expropriação a um negócio de compra e venda. O suporte fático deste é essencialmente diverso do daquela. Na compra e venda, exige-se, no plano da existência: objeto (bem à venda), sujeitos (comprador e vendedor) e consenso (encontro de vontades). Na alienação por iniciativa particular, exige-se o objeto (bem penhorado), sujeitos (adquirente, exequente, executado e o Estado) e homologação judicial (ato de natureza processual). Por

⁶² TALAMINI, Eduardo. **Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo (CPC, Art. 685-C, Acrescido pela Lei 11.382/2006)**. In: JAYME, Fernando Gonzaga; FARIA, Juliana Cordeiro de; LAUAR, Maria Terra (coord.). *Processo Civil: Novas tendências (Estudos em homenagem ao professor Humberto Theodoro Júnior)*. Belo Horizonte: Del Rey, 2008, p. 209.

⁶³ O instituto da compra e venda, que advém do Direito Civil, pode ser conceituado segundo as palavras de Rodolfo Pamplona Filho e Pablo Stolze Gagliano: “Trata-se, pois, de um negócio jurídico bilateral, pelo qual uma das partes (vendedora) se obriga a transferir a propriedade de uma coisa móvel ou imóvel à outra (compradora), mediante o pagamento de uma quantia em dinheiro (preço)”. (GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 2011, volume IV (Contratos), Tomo II (Contratos em Espécie), 4ª edição revista, atualizada e ampliada, p. 37).

isso afirma-se que é essencialmente diferente o negócio previsto no art. 685-A do contrato típico dos artigos 481 a 532 do Código Civil⁶⁴.

Por conseguinte, pode-se afirmar que a alienação por iniciativa particular não é um ato de direito privado, e sim ato de direito processual, uma vez que necessita para a formalização da venda do bem penhorado a assinatura do magistrado nos autos do processo de execução, e não de simples escritura pública, assinada somente pelas partes interessadas. Ademais, a expropriação, independentemente do modo como ela é realizada, é um ato de direito processual, que produz efeitos na relação processual e somente pode ser realizada no processo⁶⁵.

Importante mencionar, no entanto, que o fato de a alienação poder ser intermediada por um corretor credenciado no Poder Judiciário ou pelo próprio exequente não afasta a natureza pública do ato, uma vez que há, nesse caso, apenas uma delegação da tarefa de se encontrar um adquirente para que o bem penhorado possa ser executivamente apropriado⁶⁶.

2.3 DO OBJETO

O bem penhorado objeto da alienação por iniciativa particular pode ser bem móvel ou imóvel, diferentemente da modalidade prevista no artigo 700 já revogado do Código de Processo Civil, que tinha por objeto apenas bens imóveis.

⁶⁴ SCARPARO, Eduardo. **Primeiras palavras sobre a alienação por iniciativa particular**. Disponível em: <http://www.scarparo.adv.br/admin/download/?arquivo=OK_-_ALIENACAO_INICIATIVA_PARTICULAR.pdf>. Acesso em: 05 ago. 2014.

⁶⁵ *Ibidem*.

⁶⁶ Traz esse apontamento importantíssimo Eduardo Talamini, afirmando, ainda, que não há uma diferenciação qualitativa, mas gradativa, eis que a alienação por iniciativa particular tem um grau de privatização da tarefa de intermediar a venda do bem maior do que das demais modalidades, não perdendo, no entanto, o seu caráter público, consoante mencionado no texto. (TALAMINI, Eduardo. **Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo (CPC, Art. 685-C, Acrescido pela Lei 11.382/2206)**. In: BUENO, Cassio Scarpinella; WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (coord.). Aspectos polêmicos da nova execução. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, p. 153-154).

São considerados juridicamente bens imóveis, de acordo com o artigo 79 do Código Civil⁶⁷, o solo e tudo o que, natural ou artificialmente, lhe incorporar. Além disso, são também considerados, para efeitos legais, os direitos reais sobre os bens e as ações que os asseguram e, também, o direito à sucessão aberta, consoante previsto no artigo 80 do mesmo diploma legal⁶⁸.

De forma sintética, Carlos Roberto Gonçalves especifica quais os bens que pertencem à classe dos bens imóveis:

Desse modo, além dos assim considerados para os efeitos legais, são bens imóveis, segundo o novo Código Civil, o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente, ou seja, o solo e suas acessões, que podem ser naturais ou artificiais. Podem, portanto, os bens imóveis em geral ser classificados desta forma: imóveis por natureza, por acessão natural, por acessão artificial e por determinação legal⁶⁹.

Consoante previsto no artigo 82 do Código Civil⁷⁰, são considerados bens móveis “(...) os bens suscetíveis de movimento próprio, ou de remoção por força alheia, sem alteração da substância ou da destinação econômico-social”.

Trata-se de bens móveis por natureza, que se dividem em semoventes (aqueles suscetíveis de movimento próprio) e propriamente ditos (aqueles que podem ser removidos por força alheia sem que sofram dano). Além disso, são considerados bens móveis para efeitos legais aqueles previstos no artigo 83 do Código Civil⁷¹ e também os móveis por antecipação, que seriam, consoante Carlos

⁶⁷ “Art. 79. São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente”. (BRASIL, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Planalto. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 07 out. 2014).

⁶⁸ “Art. 80. Consideram-se imóveis para os efeitos legais: I - os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram; II - o direito à sucessão aberta”. (BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Planalto. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 07 out. 2014).

⁶⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2011, volume 1 (Parte Geral), 9ª edição, p. 285.

⁷⁰ “Art. 82. São móveis os bens suscetíveis de movimento próprio, ou de remoção por força alheia, sem alteração da substância ou da destinação econômico-social”. (BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Planalto. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 07 out. 2014).

⁷¹ “Art. 83. Consideram-se móveis para os efeitos legais: I - as energias que tenham valor econômico; II - os direitos reais sobre objetos móveis e as ações correspondentes; III - os direitos pessoais de caráter patrimonial e respectivas ações”. (BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Planalto. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 07 out. 2014).

Roberto Gonçalves, “(...) bens incorporados ao solo, mas com a intenção de separá-los oportunamente e convertê-los em móveis, como as árvores destinadas ao corte e os frutos ainda não colhidos”⁷².

Há a ressalva, no entanto, como bem alertado por Eduardo Scarparo, daqueles bens que não se submetem às formas de expropriação comuns, como as ações com cotação em bolsas de valores⁷³, aos quais não se aplica a alienação por iniciativa particular.

⁷² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2011, volume 1 (Parte Geral), 9ª edição, p. 292.

⁷³ SCARPARO, Eduardo. **Primeiras palavras sobre a alienação por iniciativa particular**. Disponível em: <http://www.scarparo.adv.br/admin/download/?arquivo=OK_-_ALIENACAO_INICIATIVA_PARTICULAR.pdf>. Acesso em: 05 ago. 2014.

3 ESTRUTURA PROCEDIMENTAL DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

3.1 LEGITIMAÇÃO PARA O REQUERIMENTO DA ALIENAÇÃO

O início da fase procedimental da alienação por iniciativa particular ocorre com o requerimento do exequente, o qual postulará a alienação do bem penhorado através das suas próprias forças ou por intermédio de um corretor. O executado, por sua vez, deverá ser ouvido pelo juiz sobre o pedido, apesar de esta exigência não constar no Código de Processo Civil. Aliás, sobre a imprescindibilidade de ser dada oportunidade ao executado de se manifestar no processo, pontuais as palavras de Eduardo Scarparo:

Não prevê a lei expressamente a oitiva do executado, ao contrário do disposto no art. 973 do Código de Processo de 1939, o que a primeira vista poderia significar a inexistência da necessidade de intimá-lo para manifestar-se sobre a alienação por iniciativa particular. Não se deve olvidar, todavia, que o processo tem íntima relação com a Constituição e que nela estão presentes garantias e direitos fundamentais, entre os quais o devido processo legal (art. 5º, LIV) e o contraditório (art. 5º, LV), devendo, por isso, serem respeitados, ainda que ausente determinação expressa da lei⁷⁴.

Desse modo, em respeito ao devido processo legal e ao contraditório, o executado deverá ser ouvido pelo juiz antes de ser analisado o pedido do exequente, assim como em outras oportunidades também ao longo do processo.

⁷⁴ SCARPARO, Eduardo. **Primeiras palavras sobre a alienação por iniciativa particular**. Disponível em: <http://www.scarparo.adv.br/admin/download/?arquivo=OK_-_ALIENACAO_INICIATIVA_PARTICULAR.pdf>. Acesso em: 05 ago. 2014.

O princípio constitucional do devido processo legal está previsto no artigo 5º, inciso LIV, da Constituição Federal de 1988⁷⁵, o qual tem como objetivo, consoante Humberto Theodoro Júnior, “(...) 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”⁷⁶.

No que tange ao âmbito de aplicação do princípio constitucional do devido processo legal, afirma Alexandre de Moraes que:

O devido processo legal configura dupla proteção ao indivíduo, atuando tanto no âmbito material de proteção ao direito de liberdade, quanto no âmbito formal, ao assegurar-lhe paridade total de condições com o Estado-persecutor e plenitude de defesa (direito a defesa técnica, à publicidade do processo, à citação, de produção ampla de provas, de ser processado e julgado pelo juiz competente, aos recursos, à decisão imutável, à revisão criminal)⁷⁷.

Já o princípio do contraditório, contido no inciso LV do artigo 5º da Constituição Federal de 1988⁷⁸, pode ser descrito de acordo com as seguintes palavras de Sidnei Amendoeira Júnior:

Pelo princípio do contraditório estabelece-se 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” (art. 5º, LV, da CF/88). Ao analisarmos esse princípio – que na Carta anterior estava adstrito, ao menos formalmente, ao processo penal e agora foi estendido ao processo

⁷⁵ “Art. 5º 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, nos termos seguintes:” (..) LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;” (..). (BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Planalto. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 07 out. 2014).

⁷⁶ THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2012, volume I (Teoria Geral do Direito Processual Civil e Processo de Conhecimento), 53ª edição, p. 28.

⁷⁷ MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional**. São Paulo: Atlas, 2012, 28ª edição revista e atualizada até a EC nº 68/11 e súmula vinculante 31, p. 111.

⁷⁸ “Art. 5º 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, nos termos seguintes:” (..)

LV - 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;” (...).

(BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Planalto. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 07 out. 2014).

civil e administrativo – devemos colocá-lo, ao lado das demais garantias constitucionais, como forma de amainar a ingerência estatal na esfera privada dos direitos⁷⁹.

Além do executado, deverão também ser ouvidos sobre o pedido de alienação por iniciativa particular, de acordo com Eduardo Scarparo, “(...) os demais credores com penhora averbada, ou com garantia real, bem como o senhorio direto da coisa, por força da incidência analógica do previsto no art. 698 do Código de Processo Civil^{80,81} .

Diverge a doutrina, entretanto, quanto à legitimidade para requerimento da alienação por iniciativa particular, embora a lei apenas refira como legitimado para efetuar o pedido o próprio exequente.

Fredie Didier Jr., José Miguel Garcia Medina e Leonardo José Carneiro da Cunha afirmam que o requerimento pode ser efetuado não só pelo exequente, mas também pelo próprio executado.

Defende Fredie Didier Jr. que:

Muito embora a letra do dispositivo atribua apenas ao exequente a legitimidade para requerer a alienação por iniciativa particular, deve-se admitir, em respeito ao princípio da isonomia e ao princípio da menor onerosidade (CPC, art. 620), que o executado também a requeira, devendo o juiz deferi-la, desde que não haja prejuízo para o exequente ou desde que haja concordância deste último⁸².

José Miguel Garcia Medina, ao analisar o tema, aduz que:

(...) Alude a norma apenas ao *requerimento do exequente* (cf. art. 685-C, *caput*). Pensamos, contudo, que, em atenção ao princípio da

⁷⁹ AMENDOEIRA JÚNIOR, Sidnei. **Manual de Direito Processual Civil: Teoria Geral do Processo e Fase de Conhecimento em Primeiro Grau de Jurisdição**. São Paulo: Saraiva, 2012, 2ª edição, p. 77.

⁸⁰ “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.” (BRASIL. **Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973**. Código de Processo Civil. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2006/lei/l11382.htm>. Acesso em: 30 out. 2014)

⁸¹ SCARPARO, Eduardo. **Primeiras palavras sobre a alienação por iniciativa particular**. Disponível em: <http://www.scarparo.adv.br/admin/download/?arquivo=OK_-_ALIENACAO_INICIATIVA_PARTICULAR.pdf>. Acesso em: 05 ago. 2014.

⁸² DIDIER JÚNIOR, Fredie; CUNHA, Leonardo José Carneiro da; BRAGA, Paulo Sarno; OLIVEIRA, Rafael. **Curso de Direito Processual Civil: Execução**. Bahia: Editora JusPodivm, 2010, volume 5, 2ª edição, p. 632.

isonomia (art. 5º, *caput*, da CF; art. 125, I, do CPC) e ao princípio da menor onerosidade (art. 620 do CPC), poderá também o executado requerer a alienação por iniciativa particular, e deverá o juiz deferi-la, se entender que não causará prejuízo ao exequente⁸³.

Adotando também este entendimento, Leonardo José Carneiro da Cunha alega que, em razão dos princípios da proporcionalidade e da isonomia, o executado poderá requerer a alienação desde que não seja imposta ao exequente a tarefa de realizá-la, cabendo esta tarefa ao próprio executado por sua iniciativa ou por intermédio de um corretor credenciado⁸⁴. Defende, ainda, o mencionado jurista que, embora a letra do artigo 685-C atribua apenas ao exequente a legitimidade para postular a alienação, o executado também poderá requerê-la em respeito aos princípios da isonomia e da menor onerosidade, devendo o juiz deferi-la se não houver prejuízo ao exequente ou se houver a concordância deste⁸⁵.

Todavia, a orientação doutrinária que defende a faculdade ao executado de efetuar o requerimento da alienação encontra óbice, primeiramente, no que tange ao determinado em lei, a qual refere que apenas o exequente tem legitimidade para efetuar o pedido. Outro ponto a ser observado é o de que o princípio constitucional da isonomia, que assegura tratamento equivalente às partes no que diz respeito a diversos aspectos da atividade jurisdicional executiva, não pode ir ao ponto de desnaturar a dinâmica essencial da execução⁸⁶.

Nem mesmo a aplicação da máxima de utilizar-se o meio menos gravoso para o devedor, prevista no artigo 620 do Código de Processo Civil, dá ensejo à legitimação do executado para requerer a alienação por iniciativa particular, consoante explicitado por Eduardo Talamini:

Por outro lado, não se desconsidera aqui a máxima do menor sacrifício, expressa no art. 620 (“Quando por vários meios o credor puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo

⁸³ MEDINA, José Miguel Garcia. **Código de Processo Civil Comentado**: com remissões e notas comparativas ao projeto do novo CPC. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, 3ª tiragem, p. 805.

⁸⁴ CUNHA, Leonardo José Carneiro da. **A alienação por iniciativa particular**. Pernambuco: Revista Jurídica da Seção Judiciária de Pernambuco, 2008, p. 218. Disponível em: <<https://revista.jfpe.jus.br/index.php/RJSJPE/article/view/76/77>>. Acesso em: 01.10.2014.

⁸⁵ *Ibidem*.

⁸⁶ TALAMINI, Eduardo. **Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo (CPC, art. 685-C, acrescido pela Lei 11.382/2006)**. In: BUENO, Cassio Scarpinella; WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (coord.). Aspectos polêmicos da nova execução. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, p. 150.

menos gravoso para o devedor”). Mas ela não dá suporte à legitimação do executado para requerer a via expropriatória do art. 685-C – e, sim, enseja solução que, embora similar sob o aspecto econômico, reveste-se de outra natureza jurídica. Nos casos em que o executado constata haver uma excelente oportunidade de alienação do bem penhorado, que propiciará um resultado melhor e mais rápido do que com a hasta pública, a solução reside em ele obter a autorização do juiz para *vender*, ele mesmo ou por meio de corretor por ele escolhido, o bem que lhe pertence – com o dinheiro do preço sendo diretamente encaminhado ao juízo executivo pelo comprador. A autorização prévia destinar-se-á a afastar a caracterização de fraude à execução e do respectivo crime (CP, art. 179). O exequente terá de ser previamente ouvido e poderá opor-se a tal venda, indicando sua inadequação ao caso concreto. De todo modo, quando for implementada tal solução, não se estará diante da via expropriatória executiva prevista no art. 685-C. ter-se-á pura e simplesmente um negócio jurídico privado de compra e venda, realizado pelo proprietário do bem penhorado, com a autorização do juiz⁸⁷.

Seguem o entendimento de que a legitimidade para efetuar o requerimento é apenas do exequente, além de Eduardo Talamini acima citado, dentre outros juristas, Cândido Rangel Dinamarco⁸⁸, Luiz Guilherme Marinoni e Daniel Mitidiero⁸⁹.

Portanto, tem legitimidade o exequente para efetuar o pedido de expropriação de bens através da alienação por iniciativa particular, podendo ele optar por efetuar a através de sua própria iniciativa ou através da intermediação de corretor credenciado junto ao Poder Judiciário.

⁸⁷ TALAMINI, Eduardo. **Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo (CPC, Art. 685-C, Acrescido pela Lei 11.382/2206)**. In: JAYME, Fernando Gonzaga; FARIA, Juliana Cordeiro de; LAUAR, Maria Terra (coord.). *Processo Civil: Novas tendências (Estudos em homenagem ao professor Humberto Theodoro Júnior)*. Belo Horizonte: Del Rey, 2008, p. 205. De acordo com a redação original.

⁸⁸ Cândido Dinamarco afirma, expressamente, em sua obra, que a alienação por iniciativa particular apenas pode ser realizada por iniciativa do exequente, de acordo com o disposto no *caput* do artigo 685-C do CPC, podendo ser feito o pedido pelo credor antes que seja proferida a decisão que manda dar início ao procedimento da hasta pública. (DINAMARCO, Cândido Rangel. **Instituições de Direito Processual Civil**. São Paulo: Malheiros, volume IV, 3ª edição, revista e atualizada, p. 647).

⁸⁹ De acordo com Luiz Guilherme Marinoni e Daniel Mitidiero: “Apenas o exequente tem legitimidade para requerer a alienação por iniciativa particular (art. 685-C, *caput*, CPC)”, podendo o juiz determiná-la de ofício se esse tipo de expropriação mostrar-se menos gravosa para o executado do que a alienação judicial. (MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. **Código de Processo Civil: Comentado artigo por artigo**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, 4ª edição revista, atualizada e ampliada, p. 691).

3.1.1 A alienação por iniciativa do exequente

A lei expressamente autoriza ao credor que ele opte por encarregar-se de realizar todas as providências necessárias para a perfectibilização da alienação, recebendo um papel de destaque no processo de execução, conforme destacado por Eduardo Talamini:

(...) Quando o credor incumbe-se diretamente da iniciativa da alienação, ele assume um papel peculiar no processo. Ao mesmo tempo em que mantém sua posição jurídica de parte – não tem como dela despir-se -, passa também a cumular uma *função* no interesse da Justiça. Lembre-se que ele não é o único interessado na alienação que tentará empreender: o próprio devedor também o é; pode haver outros credores com garantia ou penhora sobre o bem, que concorrem no produto que se venha a arrecadar com a alienação; enfim, há o interesse da própria Jurisdição em eliminar o conflito do modo mais justo e menos sacrificante aos jurisdicionados⁹⁰.

Assim, conforme referido por Cândido Dinamarco, ao exequente foi outorgado o encargo de efetuar a negociação da venda do bem pela própria lei, sendo que a iniciativa para a instauração da alienação é dele, embora o responsável pela consumação do ato da venda seja o Estado⁹¹.

A alienação por iniciativa do próprio exequente é bastante interessante quando ele já conhece pessoas dispostas a comprar o bem penhorado, não havendo necessidade de o executado autorizar a mediação da venda, pois, como bem ressaltado por Eduardo Scarparo, nada impede que o próprio devedor encontre

⁹⁰ TALAMINI, Eduardo. **Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo (CPC, Art. 685-C, Acrescido pela Lei 11.382/2206)**. In: JAYME, Fernando Gonzaga; FARIA, Juliana Cordeiro de; LAUAR, Maria Terra (coord.). *Processo Civil: Novas tendências (Estudos em homenagem ao professor Humberto Theodoro Júnior)*. Belo Horizonte: Del Rey, 2008, p. 198.

⁹¹ DINAMARCO, Cândido. **Instituições de Direito Processual Civil**. São Paulo: Malheiros, volume IV, 3ª edição, revista e atualizada, p. 647

terceiros interessados em adquirir o bem⁹². Contudo, pode o exequente também contar com a ajuda de corretor de sua confiança, contratado de modo privado por ele e fora do processo de execução, de acordo com o referido por Humberto Theodoro Júnior:

Nada impede que o exequente, após assumir o encargo da alienação por sua própria conta, venha a ser auxiliado por corretor de sua confiança, fora, portanto, dos quadros credenciados do juízo. Se o exequente pode agir sem o concurso de qualquer intermediário, claro é que poderá também contar com alguma espécie de assessoramento privado. Há, porém, um detalhe: se a corretagem faz parte do programa previamente aprovado pelo juiz, a comissão integra as custas da execução; se, porém, o exequente não quis se submeter aos corretores credenciados do juízo, e preferiu assumir integralmente o encargo da alienação, a despesa que fizer com a remuneração do intermediário profissional de sua confiança não poderá figurar no custo do processo e, portanto, não será exigível do executado⁹³.

Desse modo, tem a faculdade o credor de encarregar-se da venda do bem sozinho ou com o auxílio de profissional habilitado de sua confiança, contratado diretamente por ele.

3.1.2 A alienação por iniciativa do corretor credenciado

⁹² SCARPARO, Eduardo. **Primeiras palavras sobre a alienação por iniciativa particular**. Disponível em: <http://www.scarparo.adv.br/admin/download/?arquivo=OK__ALIENACAO_INICIATIVA_PARTICULAR.pdf>. Acesso em: 05 ago. 2014.

⁹³ THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**. Rio de Janeiro: Forense, volume II (Processo de execução e Cumprimento de sentença. Processo cautelar e Tutela de urgência), 47ª edição, revista e atualizada, p. 349.

Pode o exequente optar pela intermediação de um profissional habilitado, ficando, por conseguinte, a cargo do corretor⁹⁴ designado pelo juiz intermediar a venda do bem penhorado, o qual deverá estar credenciado perante o Poder Judiciário, cabendo aos Tribunais regulamentar a forma como deverá ser feito esse credenciamento. Não havendo, entretanto, disposição específica quanto ao seu credenciamento, o corretor apenas deverá prestar compromisso, conforme mencionado por Eduardo Talamini:

Como indicado, o credenciamento de corretores receberá disciplina própria na esfera de competência de cada tribunal. Mas a falta dessa regulamentação não é óbice a que desde já se desenvolvam alienações por iniciativa particular com intermediação de corretores. Enquanto não houver regulamentação, cabe ao próprio juiz zelar pela contratação de corretor idôneo – observando-se os requisitos acima mencionados, assim como sua excepcional mitigação na hipótese também antes cogitada. Na falta de credenciamento, basta o corretor prestar compromisso no processo⁹⁵.

Especifica Araken de Assis que o artigo 685-C do Código de Processo Civil adotou a fórmula neutra “corretor” para designar o intermediário da venda de bens móveis ou de bens imóveis, diferentemente do que estava previsto no direito anterior, quando o corretor era designado apenas para venda de bem imóvel. Menciona o referido jurista, ainda, que será designado um corretor de imóveis quando se tratar o bem penhorado de um imóvel e outro profissional habilitado quando se tratar de alienação de bem móvel, desde que seja observado o período mínimo de cinco anos de exercício profissional do corretor, consoante disposto no § 3º do art. 685-C⁹⁶.

Eduardo Scarparo também disserta sobre esse ponto específico, afirmando que a alienação dos bens imóveis será feita por corretor inscrito no respectivo órgão

⁹⁴ Destaca-se que o Projeto de Lei do Senado nº 166 de 2010 não somente prevê como profissional habilitado para o encargo da intermediação da venda do bem penhorado o corretor, mas também o leiloeiro, sendo que ambos deverão estar credenciados junto ao Poder Judiciário, de acordo com o § 3º do artigo 878 do Projeto.

⁹⁵ TALAMINI, Eduardo. **Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo (CPC, Art. 685-C, Acrescido pela Lei 11.382/2206)**. In: JAYME, Fernando Gonzaga; FARIA, Juliana Cordeiro de; LAUAR, Maria Terra (coord.). *Processo Civil: Novas tendências* (Estudos em homenagem ao professor Humberto Theodoro Júnior). Belo Horizonte: Del Rey, 2008, p. 199.

⁹⁶ ASSIS, Araken de. **Manual da execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010, 13ª edição, revista, atualizada e ampliada. p. 849.

de classe, cabendo, por exemplo, ao revendedor de veículo atuante no mercado a responsabilidade de intermediar a venda de um veículo automotor, uma vez que o corretor deve ter conhecimentos de mercado a respeito do bem penhorado⁹⁷.

O critério exigido pelo artigo 685-C do CPC, no seu parágrafo 3º, para que o corretor possa atuar no processo como intermediador da venda é o período mínimo de cinco anos do exercício da profissão⁹⁸. No entanto, há hipóteses em que a lei exige também a inscrição do corretor em órgão de classe. Nas palavras de Eduardo Talamini,

Relativamente a determinadas espécies de bem, o exercício da corretagem exige ainda a inscrição em específico órgão classe (p. ex., corretor de imóveis – Lei 6.530/1978) ou em órgão fiscalizador do exercício da profissão (p. ex., corretor de valores mobiliários – Lei 2.146/1953). Quando exigida legalmente, tal inscrição será indispensável para que o corretor possa atuar também em sede executiva. Nos demais casos, bastará a comprovação da experiência profissional⁹⁹.

A alienação por intermédio de um corretor almeja, portanto, que um terceiro busque um adquirente, estabelecendo-se um negócio privado paralelo para o cumprimento de uma função pública, tratando-se na realidade, consoante definição dada por Eduardo Scarparo, de uma corretagem¹⁰⁰, prevista nos artigos 722 a 729 do Código Civil, aplicando-se à alienação por iniciativa particular no que couber¹⁰¹.

⁹⁷ SCARPARO, Eduardo. **Primeiras palavras sobre a alienação por iniciativa particular**. Disponível em: <http://www.scarparo.adv.br/admin/download/?arquivo=OK_-_ALIENACAO_INICIATIVA_PARTICULAR.pdf>. Acesso em: 05 ago. 2014.

⁹⁸ Importante referir que o Projeto de Lei do Senado nº 166, de 2010, modifica o tempo mínimo para o exercício da profissão dos corretores e leiloeiros credenciados junto ao Poder Judiciário para três anos apenas, diferentemente dos cinco anos de exercício exigidos atualmente pelo Código de Processo Civil, consoante disposto no § 3º do artigo 878 do mencionado Projeto.

⁹⁹ TALAMINI, Eduardo. **Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo (CPC, Art. 685-C, Acrescido pela Lei 11.382/2006)**. In: JAYME, Fernando Gonzaga; FARIA, Juliana Cordeiro de; LAUAR, Maria Terra (coord.). *Processo Civil: Novas tendências (Estudos em homenagem ao professor Humberto Theodoro Júnior)*. Belo Horizonte: Del Rey, 2008, p. 199.

¹⁰⁰ O contrato de corretagem pode ser conceituado, segundo Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho, como um “(...) negócio jurídico por meio do qual uma pessoa, não vinculada a outra em decorrência de mandato, de prestação de serviços ou qualquer outra relação de dependência, se obriga a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas”. (GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 2011, volume IV (Contratos), Tomo II (Contratos em Espécie), 4ª edição revista, atualizada e ampliada, p. 437-438).

¹⁰¹ SCARPARO, Eduardo. **Primeiras palavras sobre a alienação por iniciativa particular**. Disponível em: <http://www.scarparo.adv.br/admin/download/?arquivo=OK_-_ALIENACAO_INICIATIVA_PARTICULAR.pdf>.

Sobre a natureza da obrigação exercida pelo corretor, afirmam Pablo Gagliano e Rodolfo Pamplona que:

A atividade do corretor é uma obrigação de resultado, pois este se obriga a aproximar pessoas interessadas na realização de um negócio, somente fazendo jus à sua remuneração se este se concretizar, justamente por ter atendido aos objetivos da pessoa que lhe transmitiu as instruções e que lhe pagará a retribuição devida¹⁰².

Normalmente, o magistrado nomeia um corretor credenciado para cumprir a tarefa por ele designada. Contudo, pode a intermediação da venda ocorrer através de mais de um corretor, devendo ser a remuneração dividida, conforme aplicação do artigo 728 do Código Civil¹⁰³. Nesse caso, de acordo com Eduardo Talamini, “(...) o juiz deverá disciplinar com clareza a forma de divisão da comissão de corretagem entre os profissionais que atuarem”¹⁰⁴.

3.2 CONDIÇÕES NECESSÁRIAS PARA A REALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO

Após a oitiva do executado, segundo Fredie Didier Jr., o juiz, ao deferir o pedido, deverá estabelecer os elementos do negócio, fixando prazo para a sua realização e estabelecendo a forma da publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias e, se houver corretor, a comissão de corretagem¹⁰⁵. No entanto, mesmo com tantas condições, conforme alertado pelo mesmo jurista,

Acesso em: 05 ago. 2014.

¹⁰² GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 2011, volume IV (Contratos), Tomo II (Contratos em Espécie), 4ª edição revista, atualizada e ampliada, p. 438.

¹⁰³ SCARPARO, Eduardo. **Primeiras palavras sobre a alienação por iniciativa particular**. Disponível em: <http://www.scarparo.adv.br/admin/download/?arquivo=OK_-_ALIENACAO_INICIATIVA_PARTICULAR.pdf>.

Acesso em: 05 ago. 2014.

¹⁰⁴ TALAMINI, Eduardo. **Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo (CPC, Art. 685-C, Acrescido pela Lei 11.382/2206)**. In: JAYME, Fernando Gonzaga; FARIA, Juliana Cordeiro de; LAUAR, Maria Terra (coord.). **Processo Civil: Novas tendências (Estudos em homenagem ao professor Humberto Theodoro Júnior)**. Belo Horizonte: Del Rey, 2008, p. 199.

¹⁰⁵ DIDIER JR., Fredie; CUNHA, Leonardo José Carneiro; BRAGA, Paulo Sarno; OLIVEIRA, Rafael. **Curso de Direito Processual Civil: Execução**. Bahia: Editora JusPodivm, 2010, volume 5, 2ª edição, p. 635.

O órgão jurisdicional deve ter a cautela de não complicar demais o procedimento da alienação particular, que se apresenta mais vantajosa do que a hasta pública exatamente pela “cooptação do adquirente” e a “dispensa de publicação de editais”¹⁰⁶.

Na mesma linha segue o entendimento de Leonardo José Carneiro da Cunha, ao referir que:

Em prol da efetividade, cumpre sejam flexibilizados os elementos estabelecidos previamente na decisão judicial, conferindo-se certa margem de negociação ao particular ou corretor incumbido da realização do negócio para, então, autorizar a alienação por iniciativa particular por preço inferior ao fixado pelo juiz, ou com condições de pagamento e garantias diferentes das que foram estabelecidas ou, até mesmo, em prazo superior ao estipulado, desde que tanto o exequente como o executado concordem com tal flexibilização, chancelada por posterior decisão do juiz¹⁰⁷.

Assim, mesmo havendo um regramento mínimo, consoante disposto no § 1º do artigo 685-C, deve o juiz analisar as circunstâncias preponderantes do caso concreto para que a venda do bem penhorado ocorra do modo mais satisfativo para o credor e menos oneroso para o devedor.

É o magistrado o responsável no processo por estabelecer as condições mínimas a serem observadas na alienação por iniciativa particular, quais sejam, o prazo para ser realizada a alienação, a forma da sua publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias e, caso haja a intermediação de um corretor, o valor da comissão de corretagem. Tais exigências são justificáveis, segundo Scarpinella Bueno, porque dão transparência para o ato e garantem a realização justa e equilibrada dos direitos contrapostos do exequente e do executado¹⁰⁸.

¹⁰⁶ DIDIER JR., Fredie; CUNHA, Leonardo José Carneiro; BRAGA, Paulo Sarno; OLIVEIRA, Rafael. **Curso de Direito Processual Civil: Execução**. Bahia: Editora JusPodivm, 2010, volume 5, 2ª edição, p. 635.

¹⁰⁷ CUNHA, Leonardo José Carneiro da. **A alienação por iniciativa particular**. Pernambuco: Revista Jurídica da Seção Judiciária de Pernambuco, 2008, p. 221-222. Disponível em: <<https://revista.jfpe.jus.br/index.php/RJSJPE/article/view/76/77>>. Acesso em: 01.10.2014.

¹⁰⁸ BUENO, Cassio Scarpinella. **Curso Sistematizado de Direito Processual Civil: Tutela Jurisdicional Executiva**. São Paulo: Saraiva, 2013, volume 3, 6ª edição, revista e atualizada, p. 289.

3.2.1 Prazo para realização da alienação

Não está estabelecido na lei prazo certo para a realização da alienação por iniciativa particular, cabendo ao magistrado responsável pelo andamento da expropriação de bens o estabelecimento do prazo para conclusão do negócio, devendo, entretanto, ouvir as partes antes de pronunciar esta decisão. Acerca da duração do prazo, especifica Eduardo Talamini que:

O juiz deve fixar um prazo que não seja excessivamente curto, a ponto de inviabilizar qualquer tentativa séria de localização de um adquirente, nem prolongado em demasia, de modo a retardar excessivamente o andamento da execução¹⁰⁹.

Pode, contudo, o prazo ser prorrogado quando há perspectiva de sucesso da alienação por iniciativa particular, sendo possível ao juiz manter as condições originais do negócio ou estabelecer novos parâmetros para a venda do bem¹¹⁰, assim como mencionado por Eduardo Scarparo:

Findo o termo, nada impede que, a requerimento do exequente (*sic*), se renove o pedido, caso estejam presentes circunstâncias que façam provável o sucesso da alienação na segunda tentativa. Admite-se, portanto, prazo suplementar¹¹¹.

Na hipótese de a alienação ser efetuada após ter decorrido o prazo determinado, o juiz verificará no caso concreto se não houve nenhum prejuízo ao devedor e, também, se foram respeitados os demais requisitos para a realização da venda do bem penhorado. Em não havendo prejuízo, o magistrado deverá validar a alienação, conforme esclarecido por Eduardo Talamini:

¹⁰⁹ TALAMINI, Eduardo. **Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo (CPC, Art. 685-C, Acrescido pela Lei 11.382/2206)**. In: JAYME, Fernando Gonzaga; FARIA, Juliana Cordeiro de; LAUAR, Maria Terra (coord.). *Processo Civil: Novas tendências (Estudos em homenagem ao professor Humberto Theodoro Júnior)*. Belo Horizonte: Del Rey, 2008, p. 196.

¹¹⁰ *Ibidem*.

¹¹¹ SCARPARO, Eduardo. **Primeiras palavras sobre a alienação por iniciativa particular**. Disponível em: <http://www.scarparo.adv.br/admin/download/?arquivo=OK_-_ALIENACAO_INICIATIVA_PARTICULAR.pdf>. Acesso em: 05 ago. 2014.

Na hipótese de o prazo ser desrespeitado, com a alienação ocorrendo depois de seu término, nem por isso ela será necessariamente inválida. Caberá ao juiz verificar se o descumprimento do prazo gerou real prejuízo para o executado ou para a efetividade da execução. Exemplo de prejuízo tem-se na hipótese de alienação por preço baseado em avaliação que, pela demora havida, ficou claramente defasada. Não tendo havido prejuízo, não há de se falar de nulidade (arts. 244 e 249, § 1º). Seria um despropósito invalidar a alienação – perfeita para os fins executivos e não ocasionadora de nenhum sacrifício ilegítimo para o devedor – apenas por um requinte formal¹¹².

3.2.2 Forma de publicidade

O magistrado, ao estabelecer a forma através da qual deverá ocorrer a publicidade da venda do bem penhorado, tem por escopo dar a mais ampla divulgação dessa notícia para trazer ao procedimento executório o maior número de pretendentes possível, sendo diversas as formas de publicidade possíveis de serem utilizadas, dependendo do tipo e do valor do bem penhorado, bem como da atual conformação do mercado¹¹³.

Para isso, o juiz poderá – em analogia ao parágrafo 2º do artigo 687 do Código de Processo Civil¹¹⁴ – alterar a forma e a frequência da publicidade na

¹¹² TALAMINI, Eduardo. **Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo (CPC, Art. 685-C, Acrescido pela Lei 11.382/2206)**. In: JAYME, Fernando Gonzaga; FARIA, Juliana Cordeiro de; LAUAR, Maria Terra (coord.). *Processo Civil: Novas tendências (Estudos em homenagem ao professor Humberto Theodoro Júnior)*. Belo Horizonte: Del Rey, 2008, p. 196-197.

¹¹³ *Ibidem*, p. 197.

¹¹⁴ “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.

(...)

§ 2º Atendendo ao valor dos bens e às condições da comarca, o juiz poderá alterar a forma e a frequência (*sic*) 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.

imprensa, divulgar avisos em emissora local e adotar outras providências para dar ampla publicidade à alienação, conforme referido por Donaldo Armelin, Marcelo Bonício, Mirna Cianci e Rita Quartieri, ao dissertarem sobre a possibilidade de divulgação da venda através de qualquer meio apto a conferir ampla publicidade¹¹⁵.

Importante destacar que, apesar de explicitar a lei critérios para que seja divulgada a venda do bem objeto da penhora, estes não são taxativos, sendo que a efetividade das formas de publicidade previamente determinadas será analisada no decorrer do processo. Ademais, conforme mencionado por Eduardo Scarparo, se durante o trâmite processual não forem cumpridas as indicações publicitárias do juiz, mas for atingida a finalidade, não será invalidado o ato¹¹⁶.

Portanto, o importante é que os meios publicitários atraiam possíveis adquirentes, não sendo necessário que todas as exigências feitas pelo juiz sejam estritamente seguidas. É essencial que haja margem de liberalidade àquele que está com a incumbência de vender o bem penhorado, seja ele o credor ou o corretor credenciado.

Acerca do pagamento das despesas com a publicidade, cabe ao juiz determinar como elas deverão ser pagas, já que serão, ao final da alienação, arcadas pelo devedor. Sobre esse ponto específico, interessante o esclarecimento trazido por Eduardo Talamini, o qual aduz que:

Caberá ao juiz também definir como serão pagas as despesas de publicidade. É certo que, ao final, elas têm de ser suportadas pelo executado. Mas, especialmente quando há intermediação de corretor, podem surgir impasses quanto ao seu adiantamento. Em certos setores, como o imobiliário, é comum o corretor incumbir-se de promover anúncios do bem a ser alienado, por sua conta e risco. Mas essa é uma atuação livre do corretor, sobre a qual não é dado ao juiz interferir. Melhor dizendo: toda e qualquer providência

(...)”. (BRASIL. **Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Código de Processo Civil**. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869compilada.htm>. Acesso em: 05 out. 2014).

¹¹⁵ DONALDO, Armelin; BONICIO, Marcelo J.M.; Cianci, Mirna; Quartieri, Rita (Apresentação Luiz Guilherme Marinoni). **Comentários à execução civil: título judicial e extrajudicial (artigo por artigo)**. São Paulo: Saraiva, 2009, 2ª edição, p. 312.

¹¹⁶ SCARPARO, Eduardo. **Primeiras palavras sobre a alienação por iniciativa particular**. Disponível em: <http://www.scarparo.adv.br/admin/download/?arquivo=OK_-_ALIENACAO_INICIATIVA_PARTICULAR.pdf>. Acesso em: 05 ago. 2014.

publicitária que o juiz repute necessário adotar e vá além daquilo que o corretor já se disporia normalmente a fazer não será arcada pelo corretor. Nessa hipótese, o adiantamento da despesa caberá ao exeqüente¹¹⁷.

3.2.3 Preço mínimo

No que diz respeito ao preço mínimo da venda do bem penhorado na modalidade da alienação por iniciativa particular, cumpre esclarecer que este não deverá, como regra geral, ser inferior ao preço da avaliação, uma vez que a alienação forçada não pode gerar dano injusto ao executado e, ademais, há o impedimento geral à alienação por preço vil¹¹⁸.

Tal condição encontra-se no § 1º do artigo 685-C do Código de Processo Civil, que, por sua vez, reporta-se, no particular, ao artigo 680 do mesmo diploma legal¹¹⁹, que trata sobre a avaliação, de acordo com o entendimento de Leonardo José Carneiro da Cunha. Aliás, como bem destacado pelo mencionado jurista:

A referência ao art. 680 do CPC deve ser entendida como uma mera indicação, a nortear a fixação a ser feita pelo juiz, nada impedindo

¹¹⁷ TALAMINI, Eduardo. **Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo (CPC, Art. 685-C, Acrescido pela Lei 11.382/2206)**. In: JAYME, Fernando Gonzaga; FARIA, Juliana Cordeiro de; LAUAR, Maria Terra (coord.). *Processo Civil: Novas tendências (Estudos em homenagem ao professor Humberto Theodoro Júnior)*. Belo Horizonte: Del Rey, 2008, p. 197. De acordo com a redação original.

¹¹⁸ ASSIS, Araken de. **Manual de Execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010, 13ª edição, revista, atualizada e ampliada, p. 850.

¹¹⁹ “Art. 680. A avaliação será feita pelo oficial de justiça (art. 652), ressalvada a aceitação do valor estimado pelo executado (art. 668, parágrafo único, inciso V); caso sejam necessários conhecimentos especializados, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.” (BRASIL. **Lei nº 11.382, de 06 de dezembro de 2006**. Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, relativos ao processo de execução e outros assuntos. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2006/lei/11382.htm>. Acesso em: 05 out. 2014).

que o valor da alienação seja inferior ao da avaliação, se as exigências do mercado assim apontarem¹²⁰.

Desse modo, entende-se que pode o bem penhorado ser vendido por preço inferior ao da avaliação, tendo em vista as vicissitudes do mercado, as variações econômicas, a desvalorização do bem penhorado ou mesmo a defasagem no valor da avaliação, desde que haja a concordância do executado. Caso ocorra esta hipótese, o juiz deverá estabelecer a correção monetária do valor da avaliação, fixando o indexador a ser utilizado¹²¹.

Contudo, mesmo que haja a concordância do executado, o juiz deverá dar oportunidade aos outros credores com penhora ou garantia real sobre o bem de se manifestarem sobre a promoção da alienação por preço inferior ao da avaliação, como bem destacado por Eduardo Talamini:

Para que se possa promover a alienação por iniciativa privada por montante inferior ao da avaliação, é indispensável a concordância do executado. Essa possibilidade está expressamente prevista na alienação por iniciativa privada empregada nas execuções dos Juizados Especiais Cíveis (Lei 9.099/1995, art. 52, VII) – assim como também estava na figura equivalente disciplinada pelo art. 973 do Código de Processo Civil de 1939 (§ 4º). Mas, mesmo havendo a aquiescência do executado, cumpre ainda verificar se não existem, além daquele que está promovendo a alienação, outros credores com penhora ou garantia real sobre o bem – hipótese em que também eles poderão opor-se ao preço inferior à avaliação. Afinal, eles concorrem diretamente ao montante que se vai arrecadar com a expropriação – e têm interesse jurídico no controle da idoneidade da alienação¹²².

Pode ocorrer também a hipótese de o magistrado estabelecer um preço superior ao da avaliação, desde que existam elementos objetivos que indiquem o

¹²⁰ CUNHA, Leonardo José Carneiro da. **A alienação por iniciativa particular**. Pernambuco: Revista Jurídica da Seção Judiciária de Pernambuco, 2008, p. 222. Disponível em: <<https://revista.jfpe.jus.br/index.php/RJSJPE/article/view/76/77>>. Acesso em: 01.10.2014.

¹²¹ *Ibidem*, p. 221.

¹²² TALAMINI, Eduardo. **Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo (CPC, Art. 685-C, Acrescido pela Lei 11.382/2206)**. In: JAYME, Fernando Gonzaga; FARIA, Juliana Cordeiro de; LAUAR, Maria Terra (coord.). *Processo Civil: Novas tendências* (Estudos em homenagem ao professor Humberto Theodoro Júnior). Belo Horizonte: Del Rey, 2008, p. 201.

êxito da alienação nesses termos¹²³. A princípio, conforme ressalvado por Eduardo Talamini, não seria possível ao juiz exigir um preço mínimo superior ao da avaliação em razão de ser esta considerada como idônea e atual; porém, é possível ao juiz estipular preço mínimo superior quando for razoável ao caso concreto, como bem delineado nas palavras do supramencionado jurista:

O estabelecimento do preço mínimo superior à avaliação apenas poderá ocorrer – excepcionalmente e mediante decisão fundamentada – quando existirem elementos objetivos que permitam ao próprio juiz definir com razoável precisão o novo valor do bem (p. ex., índices de correção que lhe sejam especificamente aplicáveis, como se tem no caso de imóveis; tabelas de preços idôneas, como é a tabela Fipe para automóveis etc.)¹²⁴.

De qualquer forma, o preço fixado pelo juiz para a venda do bem poderá ser estabelecido abaixo ou acima do preço da avaliação, desde que haja a expressa concordância das partes e que não ocorra nenhum prejuízo para a efetividade do processo.

3.2.4 Condições e garantias de pagamento

Na decisão que defere o pedido de alienação por iniciativa particular, o magistrado fixa as condições e as garantias a serem observadas para o pagamento do bem objeto da penhora.

No entanto, havendo negociação entre aqueles que fazem parte da venda do bem penhorado, as condições estabelecidas pelo juiz poderão ser flexibilizadas, mesmo porque o interessado em comprar o bem não está obrigado a fazer proposta

¹²³ ASSIS, Araken de. **Manual de Execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010, 13ª edição, revista, atualizada e ampliada, p. 850 - 851.

¹²⁴ TALAMINI, Eduardo. **Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo (CPC, Art. 685-C, Acrescido pela Lei 11.382/2206)**. In: JAYME, Fernando Gonzaga; FARIA, Juliana Cordeiro de; LAUAR, Maria Terra (coord.). *Processo Civil: Novas tendências (Estudos em homenagem ao professor Humberto Theodoro Júnior)*. Belo Horizonte: Del Rey, 2008, p. 201.

nos exatos moldes da decisão do juiz, o que provocará novo diálogo no processo para avaliar-se a conveniência da alienação¹²⁵.

As propostas para aquisição do bem deverão ser apresentadas ao juiz pelo exequente ou pelo corretor credenciado nos autos do processo, admitindo-se o parcelamento do preço, a fim de tornar mais atraente o negócio, em aplicação analógica ao artigo 690, § 1º, do Código de Processo Civil¹²⁶, sendo recomendável que, nesse caso, seja prestada uma garantia. No entanto, o não pagamento das parcelas enseja o cumprimento de sentença¹²⁷, de acordo com o disposto no artigo 475-J e seguintes do Código de Processo Civil, com a execução da garantia avençada, servindo o termo homologado pelo juiz como título executivo.

Em se tratando de pagamento à vista, afirma Eduardo Scarparo que “(...) assenta-se como prudente exigir depósito em juízo do valor da aquisição ou prestação de caução idônea, para que seja o termo firmado e homologado”¹²⁸. Somente após ser pago o preço ou prestada a garantia é que poderá ser firmado o termo de alienação.

Importante observar que, na hipótese de ter sido prestada caução, se o adquirente não efetuar o pagamento do valor devido, a caução será revertida em

¹²⁵ SCARPARO, Eduardo. **Primeiras palavras sobre a alienação por iniciativa particular**. Disponível em: <http://www.scarparo.adv.br/admin/download/?arquivo=OK_-_ALIENACAO_INICIATIVA_PARTICULAR.pdf>. Acesso em: 05 ago. 2014.

¹²⁶ “Art. 690. A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução.

§ 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.” (BRASIL. **Lei nº 11.382, de 06 de dezembro de 2006**. Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, relativos ao processo de execução e outros assuntos. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2006/lei/l11382.htm>. Acesso em: 07 out. 2014).

¹²⁷ Sobre o requerimento do cumprimento de sentença previsto no artigo 475-J do Código de Processo Civil, esclarecem Luiz Guilherme Marinoni e Daniel Mitidiero que: “Vencido o prazo para pagamento voluntário sem que esse tenha sido efetuado, pode o demandante requerer o prosseguimento do processo a fim de que se cumpra a sentença por execução forçada. A execução não se inicia *ex officio*. O exequente não precisa redigir nova petição inicial. Basta que efetue requerimento para que a fase de cumprimento de sentença se inicie”. (MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. **Código de Processo Civil: Comentado artigo por artigo**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, 4ª edição revista, atualizada e ampliada, p. 469).

¹²⁸ SCARPARO, Eduardo. **Primeiras palavras sobre a alienação por iniciativa particular**. Disponível em: <http://www.scarparo.adv.br/admin/download/?arquivo=OK_-_ALIENACAO_INICIATIVA_PARTICULAR.pdf>. Acesso em: 05 ago. 2014.

favor do credor e será devolvido o bem à execução para expropriação, de acordo com a aplicação subsidiária do artigo 695 do Código de Processo Civil¹²⁹.

A garantia prestada sobre bens imóveis será, preferencialmente, a hipoteca do bem objeto da penhora e, em se tratando de bens móveis e semoventes, deverá dar prevalência às garantias reais.

3.2.5 Comissão de corretagem

O corretor nomeado como intermediário da venda do bem penhorado deverá receber em contrapartida aos serviços prestados uma remuneração, denominada de comissão de corretagem, sobre a qual declara Carlos Roberto Gonçalves que:

A remuneração é denominada *comissão de corretagem* e representa o pagamento do preço do serviço pelo resultado útil que o trabalho proporcionou, aproximando as partes e tornando possível a conclusão do negócio. Não depende ela do recebimento integral do preço ou da execução do contrato. É devida desde que se considere concluído o negócio, representado o ajuste final pela assinatura de instrumento particular ou pela entrega do sinal ou arras. Embora o pagamento, em regra, se faça em dinheiro, não há empeço a que as partes o convençionem de modo diverso¹³⁰.

A comissão de corretagem apenas será fixada pelo juiz se a alienação tiver sido realizada efetivamente com a intermediação do corretor designado formalmente para cumprir tal tarefa.

¹²⁹ “Art. 695. Se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor do exeqüente (*sic*), a perda da caução, voltando os bens a nova praça ou leilão, dos quais não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos”. (BRASIL. **Lei nº 11.382, de 06 de dezembro de 2006**. Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, relativos ao processo de execução e outros assuntos. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2006/lei/l11382.htm>. Acesso em: 07 out. 2014).

¹³⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2012, volume 3 (contratos e atos unilaterais), 9ª edição, p. 474.

O valor da comissão de corretagem será determinado de acordo com o costume do lugar¹³¹ em que for feita a venda do bem e os padrões habituais do mercado¹³², com aplicação do artigo 724 do Código Civil¹³³, devendo o juiz observar as peculiaridades do caso concreto.

O custo da comissão de corretagem será suportado pelo executado, eis que será subtraído da quantia obtida com a venda do bem penhorado.

Por fim, importante destacar que a decisão que nomear corretor e fixar a sua remuneração tem natureza interlocutória, cabendo, portanto, recurso de agravo de instrumento.

3.3 PROVIMENTOS ADMINISTRATIVOS DOS TRIBUNAIS

O parágrafo 3º do artigo 685-C permite aos tribunais que expeçam, nos seus respectivos âmbitos de competência, provimentos administrativos que regulamentem detalhes da alienação por iniciativa particular, podendo ser editados atos normativos que especifiquem o uso de meios eletrônicos e estabeleçam condições para o

¹³¹ Trazida a expressão por Araken de Assis, ao mencionar que: “O juiz fixará, conforme estipula o art. 685-C, § 1º, parte final, o valor da comissão de corretagem. Em geral, o valor da remuneração, ou provisão, dependerá do costume do lugar e tem por objeto percentual sobre o valor do negócio. Convém o exequente ajustar a remuneração com o corretor e submetê-la ao juiz”. (ASSIS, Araken de. **Manual de Execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010, 13ª edição, revista, atualizada e ampliada, p. 849-850).

¹³² Trazida a expressão por Eduardo Talamini, ao afirmar que: “A comissão de corretagem deverá ser fixada tendo em vista os padrões habituais do mercado. Normalmente, ela consiste em um percentual do preço obtido com a alienação”. [TALAMINI, Eduardo. **Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo (CPC, Art. 685-C, Acrescido pela Lei 11.382/2206)**. In: JAYME, Fernando Gonzaga; FARIA, Juliana Cordeiro de; LAUAR, Maria Terra (coord.). *Processo Civil: Novas tendências* (Estudos em homenagem ao professor Humberto Theodoro Júnior). Belo Horizonte: Del Rey, 2008, p. 200].

¹³³ “Art. 724. A remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais”. (BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 07 out. 2014).

credenciamento dos corretores, os quais deverão estar em exercício de sua profissão por no mínimo cinco anos¹³⁴.

No entanto, a delegação da competência para dispor sobre matérias de processo ou de procedimento da alienação por iniciativa particular aos tribunais gera controvérsia na doutrina, uma vez que muitos juristas entendem como inconstitucional essa medida, em razão da competência legislativa da União para dispor sobre matéria processual, consoante disposto no artigo 22, inciso I, da Constituição Federal de 1988¹³⁵. Além disso, alegam também que, em relação à matéria procedimental, a competência para legislar seria concorrente da União, dos Estados e do Distrito Federal, a teor do que dispõe o inciso XI do artigo 24 da Constituição Federal.

Araken de Assis é um dos juristas que coloca em dúvida a constitucionalidade do dispositivo legal acima mencionado ao afirmar que:

É duvidosa a constitucionalidade do dispositivo, quanto à delegação para especificar o procedimento, ante a competência legislativa da União em matéria processual (art. 22, I, da CF/1988). Aos tribunais, no âmbito da respectiva competência territorial, salvo disposição em contrário do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), resta deliberar sobre a via eletrônica, respeitando a lei respectiva, e, fundamentalmente, acerca do credenciamento de corretores. A exigência de exercício por, no mínimo, cinco anos de profissão visa a emprestar seriedade à mediação¹³⁶.

A constitucionalidade do dispositivo legal supramencionado também é questionada por Eduardo Scarparo, ao afirmar o seguinte:

¹³⁴ De acordo com o Projeto de Lei do Senado nº 166 de 2010, especificamente no § 3º do artigo 878, os provimentos dos tribunais poderão detalhar o procedimento da alienação por iniciativa particular, admitindo-se, especialmente, o concurso de meios eletrônicos e o credenciamento dos corretores e leiloeiros públicos, desde que em exercício da profissão por no mínimo três anos. Ademais, conforme § 4º do supramencionado artigo, se não houver profissional habilitado credenciado, poderá o exequente à sua livre escolha promover a indicação.

¹³⁵ “Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre: I - direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho; (...)”.(BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Planalto. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 07 out. 2014).

¹³⁶ ASSIS, Araken de. **Manual de Execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010, 13ª edição, revista, atualizada e ampliada, p. 848.

O § 3º do art. 685-C do Código de Processo Civil traz uma última questão dúbia. A leitura fria do dispositivo faz crer haver o legislador delegado aos tribunais a tarefa de especificação dos procedimentos da alienação, o que invadiria a reserva de competência da Constituição Federal Brasileira. Em matéria procedimental, há competência concorrente da União, dos Estados e do Distrito Federal para legislar, consoante indica o art. 24, XI. Em relação à matéria processual propriamente dita, a competência legislativa é privativa da União, como se verifica no artigo 22, I, da Constituição Federal, podendo-se, por lei complementar, haver autorização aos Estados para tratar do tema. Também, a guia de elaboração normativa constitucional delegou aos tribunais a tarefa de elaborar seus regimentos internos (art. 96, I, a), dispendo especificamente sobre a competência e o funcionamento dos respectivos órgãos jurisdicionais e administrativos¹³⁷.

Assim, todos os provimentos expedidos pelos tribunais que tratassem de matéria processual e procedimental da alienação por iniciativa particular deveriam ser considerados formalmente inconstitucionais.

No entanto, não é a intenção do dispositivo delegar a tarefa de regulamentar o procedimento e a forma processual da alienação aos tribunais, mas apenas complementar o regramento já existente, especialmente no que se refere ao credenciamento dos corretores e ao procedimento de expropriação de bens através de meio eletrônico.

Nesse diapasão segue o entendimento do jurista Cassio Scarpinella Bueno, ao afirmar que:

A finalidade do dispositivo, bem diferentemente, é permitir eventuais complementações à regra, porque ela já possui, e o próprio § 3º bem evidencia isso, quando trata dos corretores, elementos suficientes para ser aplicada no dia a dia do foro independentemente de qualquer ato regulamentar dos Tribunais. Mesmo a alienação particular por meios eletrônicos não pode ser aprioristicamente

¹³⁷ SCARPARO, Eduardo. **Primeiras palavras sobre a alienação por iniciativa particular**. SCARPARO, Eduardo. **Primeiras palavras sobre a alienação por iniciativa particular**. Disponível em: <http://www.scarparo.adv.br/admin/download/?arquivo=OK_-_ALIENACAO_INICIATIVA_PARTICULAR.pdf>. Acesso em: 05 ago. 2014.

afastada, na medida em que se garantam condições de segurança na prática do ato, em atenção ao disposto no parágrafo único do art. 154 e, mais amplamente, ao disposto no art. 2º da Lei n. 11.419/2006¹³⁸.

Desse modo, pode-se aduzir que o dispositivo em comento foi elaborado para dinamizar a lei já existente sobre a alienação por iniciativa particular ao delegar aos tribunais a competência para expedirem regulamentos sobre a matéria, com o objetivo de facilitar a venda do bem penhorado através, inclusive, do uso de meio eletrônico, de modo a abranger o maior número possível de interessados em adquiri-lo, e o credenciamento de corretores dispostos a atuar nos processos para auxiliar o credor na busca de terceiros interessados.

Aliás, sobre a utilização de meios eletrônicos, menciona Eduardo Talamini que o corretor designado pelo juiz poderá, mesmo não havendo regulamentação específica, adotar esse tipo de recurso para divulgar a venda do bem objeto da penhora, da mesma forma que o poderá utilizar o exequente que assumir a incumbência de realizar a venda. Sobre a importância desse meio de divulgação do bem penhorado, alude ainda o mencionado jurista que:

É possível, assim, a existência de *sites* na Internet especializados na alienação de produtos penhorados. Esse pode vir a ser um importante ambiente para o desenvolvimento da alienação por iniciativa particular – sobretudo no que tange a bens de pequeno valor econômico, cujas tentativas isoladas de alienação, fora de uma estrutura que trabalhe em escala, seriam muito onerosas¹³⁹.

Contudo, importante salientar que os tribunais deverão cuidar para não desnaturar o dinamismo e a flexibilidade que se pretendeu conferir à alienação por iniciativa particular, pois todo regramento que vá nessa indevida direção será inválido por exorbitar os limites postos pela lei a ser regulamentada¹⁴⁰.

¹³⁸ BUENO, Cassio Scarpinella. **Curso Sistematizado de Direito Processual Civil: Tutela Jurisdicional Executiva**. São Paulo: Saraiva, 2013, volume 3, 6ª edição, revista e atualizada, p. 291.

¹³⁹ TALAMINI, Eduardo. **Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo (CPC, Art. 685-C, Acrescido pela Lei 11.382/2206)**. In: JAYME, Fernando Gonzaga; FARIA, Juliana Cordeiro de; LAUAR, Maria Terra (coord.). **Processo Civil: Novas tendências (Estudos em homenagem ao professor Humberto Theodoro Júnior)**. Belo Horizonte: Del Rey, 2008, p. 208.

¹⁴⁰ *Ibidem*, p. 207.

Além disso, consoante o mesmo jurista, a regulamentação prestar-se-á apenas para conferir maior operacionalidade e uniformidade ao emprego do mecanismo, sendo que a aplicação do novo meio expropriatório independe da sua regulamentação pelos tribunais, sendo de aplicabilidade imediata¹⁴¹.

Como exemplificação da regulamentação da matéria pelos tribunais, interessante a análise da Consolidação Normativa Judicial da Corregedoria Geral da Justiça adotada pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul que regulamenta a aplicação da alienação por iniciativa particular na Seção IX do Capítulo VII, que trata sobre os Cartórios Cíveis¹⁴².

O artigo 639A¹⁴³ dispõe que a alienação por iniciativa particular, por intermédio de corretor, ocorrerá a pedido do credor, cabendo ao juiz designar corretor credenciado pelo Tribunal de Justiça de acordo com convênio firmado junto ao CRECI/RS. Além disso, prevê o referido artigo que o juiz, ao deferir o pedido de alienação, deverá estabelecer os parâmetros a serem observados, devendo a comissão de corretagem ser, sempre que possível, fixada de acordo com a tabela de honorários homologada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Rio Grande do Sul.

O artigo 639B¹⁴⁴, por sua vez, prevê que é da competência do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Rio Grande do Sul receber e processar

¹⁴¹ TALAMINI, Eduardo. **Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo (CPC, Art. 685-C, Acrescido pela Lei 11.382/2206)**. In: JAYME, Fernando Gonzaga; FARIA, Juliana Cordeiro de; LAUAR, Maria Terra (coord.). *Processo Civil: Novas tendências (Estudos em homenagem ao professor Humberto Theodoro Júnior)*. Belo Horizonte: Del Rey, 2008, p. 207.

¹⁴² RIO GRANDE DO SUL. **Consolidação Normativa Judicial**. Corregedoria Geral da Justiça. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/export/legislacao/estadual/doc/CNJCGJ_01_fev_2013_Provimento_04_2013.pdf>. Acesso em: 08 out. 2014.

¹⁴³ “Art. 639A - A alienação de bem imóvel por intermédio de corretor credenciado, prevista no art. 685-C do Código de Processo Civil, instituído pela Lei nº 11.382/2006, será realizada a pedido do credor, incumbindo ao juízo designar profissional previamente credenciado perante o Tribunal de Justiça, conforme convênio estabelecido com o CRECI/RS. § 1º A lista de corretores de imóveis credenciados para efetuar a venda de bens imóveis está disponível na intranet nos endereços eletrônicos: www.creci-rs.org.br e www.tj.rs.gov.br; § 2º Ao deferir o pedido de alienação por iniciativa particular, incumbe ao magistrado: a) fixar o prazo em que a alienação deve ser efetivada; b) a forma e extensão da publicidade; c) o preço mínimo para alienação (art. 680 do CPC); d) as condições de pagamento e as garantias exigidas; e) fixar a comissão de corretagem, observando, sempre que possível, a tabela de honorários homologada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Rio Grande do Sul (www.creci-rs.org.br)”. (RIO GRANDE DO SUL. **Consolidação Normativa Judicial**. Corregedoria Geral da Justiça. p. 154. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/export/legislacao/estadual/doc/CNJCGJ_01_fev_2013_Provimento_04_2013.pdf>. Acesso em: 08 out. 2014).

¹⁴⁴ “Art. 639B - Compete ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Rio Grande do Sul receber e processar as reclamações, noticiando prática de irregularidades por parte de corretor de imóvel no exercício da

reclamações sobre irregularidades cometidas por corretores, devendo aplicar, se cabível, sanção administrativa.

Por fim, o artigo 639C¹⁴⁵ dispõe que o magistrado deverá levar em consideração a natureza do bem para designar o profissional considerado habilitado para efetuar a venda do bem penhorado.

3.4 FORMALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO POR TERMO NOS AUTOS

A alienação por iniciativa particular deverá ser formalizada nos autos do processo de execução através de um termo, que conterá as assinaturas do juiz, do exequente, do adquirente do bem e, se estiver presente, do executado. Ao assinar o termo, o juiz verificará se a alienação transcorreu de acordo com os parâmetros estabelecidos no processo, observando a validade e a eficácia desse modo de expropriação.

Acerca da desnecessidade da assinatura do executado no termo, merece destaque o mencionado por Eduardo Talamini, ao afirmar que:

A participação do executado é dispensável e irrelevante para a perfeição do ato, dada a natureza executivo-expropriatória da alienação em exame. Quando muito, sua intervenção no termo implicará preclusão lógica da faculdade de impugnar a alienação

função, bem como aplicar, se for o caso, a respectiva sanção administrativa. § 1º - Nas hipóteses previstas no caput do presente artigo deverão os magistrados encaminhar àquele Órgão cópia de peças processuais que documentem a prática de irregularidade cometida por corretor, bem como eventual determinação de exclusão do cadastro de profissionais habilitados para realizar a alienação prevista no artigo 685C, do Código de Processo Civil". (RIO GRANDE DO SUL. **Consolidação Normativa Judicial**. Corregedoria Geral da Justiça. p. 154. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/export/legislacao/estadual/doc/CNJCGJ_01_fev_2013_Provimento_04_2013.pdf>.

Acesso em: 08 out. 2014).

¹⁴⁵ "Art. 639C - A alienação de bens móveis far-se-á por profissional considerado habilitado pelo juízo para esse fim, devendo o magistrado levar em consideração a natureza do bem". (RIO GRANDE DO SUL. **Consolidação Normativa Judicial**. Corregedoria Geral da Justiça. p. 154. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/export/legislacao/estadual/doc/CNJCGJ_01_fev_2013_Provimento_04_2013.pdf>.

Acesso em: 08 out. 2014).

realizada – ficando ressalvadas, de todo modo, as nulidades absolutas, de ordem pública. Por tais razões, não cabe obrigar o executado a firmar o termo. Se ele não quer assiná-lo, lavra-se o documento sem a sua participação¹⁴⁶.

Importante destacar que a remição¹⁴⁷ da execução somente poderá ocorrer até a lavratura do termo de alienação, consoante disposto no artigo 651 do Código de Processo Civil¹⁴⁸, uma vez que é considerada irretratável a alienação após a lavratura do termo.

Poderá, no entanto, o adquirente do bem arrepender-se da compra efetuada, devendo opor, nesse caso, embargos à alienação no prazo de cinco dias contados da assinatura do termo, consoante *caput* do artigo 746 do Código de Processo Civil¹⁴⁹. Se procedentes os embargos, o adquirente/embargante receberá de volta o valor pago pelo bem penhorado, desfazendo-se a alienação.

Perfectibilizada a alienação, se o bem objeto da penhora for bem imóvel deverá ser expedida uma carta de alienação, a qual deverá conter a descrição do bem, com remissão à sua matrícula, a cópia do termo de alienação e a prova de quitação do imposto de transmissão¹⁵⁰. Essa carta deverá ser utilizada para o

¹⁴⁶ TALAMINI, Eduardo. **Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo (CPC, Art. 685-C, Acrescido pela Lei 11.382/2206)**. In: JAYME, Fernando Gonzaga; FARIA, Juliana Cordeiro de; LAUAR, Maria Terra (coord.). *Processo Civil: Novas tendências (Estudos em homenagem ao professor Humberto Theodoro Júnior)*. Belo Horizonte: Del Rey, 2008, p. 206.

¹⁴⁷ Sobre o conceito de remição, ensinam Luiz Guilherme Marinoni e Daniel Mitidiero que: “*Remir a execução significa pagar (art. 304, CC) ou consignar (art. 334, CC) integralmente o crédito exequendo e as despesas processuais executivas (art. 651, CPC). Crédito exequendo é aquele dimensionado no pedido. Desinteressa, para efeitos de remição da execução, qualquer quantia alheia ao pedido (STJ, 1ª Turma, REsp 61.240/SP, rel Min. Garcia Vieira, j. em 26.04.1995, DJ 29.05.1995, p. 15.486). A remição da execução importa satisfação do exequente e extinção da execução (art. 794, I, CPC)*”. (MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. **Código de Processo Civil: Comentado artigo por artigo**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, 4ª edição revista, atualizada e ampliada, p. 662).

¹⁴⁸ “Art. 651. Antes de adjudicados ou alienados os bens, pode o executado, a todo tempo, remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, mais juros, custas e honorários advocatícios”. (BRASIL. Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Código de Processo Civil. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869compilada.htm>. Acesso em: 05 out. 2014).

¹⁴⁹ “Art. 746. É lícito ao executado, no prazo de 5 (cinco) dias, contados da adjudicação, alienação ou arrematação, oferecer embargos fundados em nulidade da execução, ou em causa extintiva da obrigação, desde que superveniente à penhora, aplicando-se, no que couber, o disposto neste Capítulo”. (BRASIL. **Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973**. Código de Processo Civil. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869compilada.htm>. Acesso em: 05 out. 2014).

¹⁵⁰ CARNEIRO, Leonardo José Carneiro da. **A alienação por iniciativa particular**. Pernambuco: Revista Jurídica da Seção Judiciária de Pernambuco, 2008, p. 224. Disponível em: <<https://revista.jfpe.jus.br/index.php/RJSJPE/article/view/76/77>>. Acesso em: 01.10.2014.

registro da transferência do bem na matrícula do imóvel. Na hipótese de tratar-se de bem móvel, deverá ser expedido mandado de entrega do bem ao adquirente¹⁵¹.

Eduardo Talamini menciona que a expedição de carta de alienação ou de mandado de entrega do bem poderá ocorrer somente depois de pago o preço do bem, mesmo se a compra tiver sido parcelada, ao afirmar que:

Embora as disposições atinentes à alienação por iniciativa particular silenciem a respeito, a expedição da carta de alienação ou do mandado de entrega do bem apenas poderá ocorrer depois de pago o preço da aquisição ou, se ela não for à vista, após prestadas as garantias. Aplica-se analogicamente a regra do parágrafo único do art. 693 (acrescido pela Lei 11.382/2006): “A ordem de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante”¹⁵².

3.5 APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DAS REGRAS SOBRE ARREMATÇÃO

Aplicam-se subsidiariamente à alienação por iniciativa particular as regras atinentes à arrematação, tendo em vista a natureza pública do instituto em comento, ressalvadas as regras referentes ao certame licitatório, que não se aplicam à modalidade de expropriação em estudo¹⁵³.

¹⁵¹ Cumpre referir que o Projeto de Lei do Senado nº 166 prevê, em seu artigo 878, § 2º, incisos I e II, que a formalização por termo nos autos da alienação por iniciativa particular deverá ocorrer através de carta de alienação e mandado de imissão na posse, se tratar-se de bem imóvel, ou por meio de ordem de entrega ao adquirente, se tratar-se de bem móvel.

¹⁵² TALAMINI, Eduardo. **Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo (CPC, Art. 685-C, Acrescido pela Lei 11.382/2206)**. In: JAYME, Fernando Gonzaga; FARIA, Juliana Cordeiro de; LAUAR, Maria Terra (coord.). *Processo Civil: Novas tendências (Estudos em homenagem ao professor Humberto Theodoro Júnior)*. Belo Horizonte: Del Rey, 2008, p. 206.

¹⁵³ *Ibidem*, p. 211.

Eduardo Talamini traz alguns exemplos de regras pertencentes à parte dedicada à arrematação no Código de Processo Civil que podem ser aplicadas à alienação por iniciativa particular, ao referir que:

Tome-se como exemplo as regras que proíbem determinadas pessoas de arrematar o bem (CPC, arts. 690-A e 695): incidem também na alienação por iniciativa particular. considere-se ainda a previsão segundo a qual, sendo acolhidos os embargos do executado, mesmo assim, a arrematação não se desfaz (CPC, art. 694, *caput*, na red. dada pela Lei 11.382): é também aplicável à modalidade de alienação ora em exame¹⁵⁴.

José Miguel Garcia Medina, ao tratar sobre o tema, também menciona exemplos de aplicação supletiva das regras da arrematação à alienação por iniciativa privada, afirmando que:

Segundo pensamos, na alienação por iniciativa particular, incidem, *supletivamente*, as normas referentes à alienação em hasta pública. Assim, p. ex., quanto à carta de alienação referida no § 2º do art. 685-C do CPC, deverão ser observados os requisitos dispostos no art. 703; quanto à ineficácia do acolhimento dos embargos à execução em relação à alienação por iniciativa particular, incide também a disciplina referida no art. 694 etc. Autoriza o § 3º do art. 685-C, ainda, a expedição de provimentos pelos tribunais a respeito, bem como sobre o uso de meios eletrônicos e sobre o credenciamento de corretores¹⁵⁵.

¹⁵⁴ TALAMINI, Eduardo. **Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo (CPC, Art. 685-C, Acrescido pela Lei 11.382/2206)**. In: JAYME, Fernando Gonzaga; FARIA, Juliana Cordeiro de; LAUAR, Maria Terra (coord.). *Processo Civil: Novas tendências* (Estudos em homenagem ao professor Humberto Theodoro Júnior). Belo Horizonte: Del Rey, 2008, p. 211.

¹⁵⁵ MEDINA, José Miguel Garcia. **Código de Processo Civil Comentado**: com remissões e notas comparativas ao projeto do novo CPC. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, 3ª tiragem, p. 806.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Não é atual a preocupação dos credores que buscam no Poder Judiciário a solução de conflitos para conseguir levar a efeito a execução de bens dos devedores, com o escopo de alcançarem a satisfação do seu crédito, considerando-se que, por vezes, tal empreitada pode se mostrar muito extenuante e onerosa. Em virtude disso, a Lei nº 11.382/2006 implementou no Direito Processual Civil Brasileiro uma nova modalidade de expropriação de bens do devedor denominada de alienação por iniciativa particular.

Embora o direito já revogado, através dos artigos 973 do Código de Processo Civil de 1939 e 700 do atual Código de Processo Civil, e o vigente, conforme inciso VII do artigo 52 da Lei nº 9.099/95, trouxessem modalidades semelhantes, a alienação por iniciativa particular prevista no artigo 685-C do Código de Processo Civil ingressou em nosso ordenamento jurídico como uma verdadeira modalidade nova e autônoma de expropriação de bens.

Essa nova modalidade permitiu que o próprio exequente, através de sua iniciativa ou por meio de corretor credenciado junto ao Poder Judiciário, pudesse alienar o bem penhorado no processo de execução, ao invés de ser este alienado pelo Estado por meio de hasta pública, que é uma modalidade muito burocratizada e formal de expropriação, na qual há oferta pública do bem penhorado através da publicação de editais expedidos pelo órgão judiciário.

Por tal razão, a supramencionada lei, sabiamente, deu preferência à alienação por iniciativa particular em detrimento da hasta pública, ficando aquela atrás somente da adjudicação, consoante disposto no artigo 647 do CPC.

Mesmo que ainda existam divergências doutrinárias sobre alguns pontos importantes para a prática do instituto na sua utilização pelo Judiciário, como visto no presente trabalho, a alienação por iniciativa particular mostra-se – em relação à arrematação – um meio menos formalista e, por consequência, menos gravoso de execução de bens ao executado, em consonância com o disposto no artigo 620 do Código de Processo Civil.

Assim, para que fosse entendida a alienação por iniciativa particular como uma modalidade de expropriação de bens de grande importância e utilidade prática, analisou-se na presente pesquisa, primeiramente, a sua estrutura conceitual, averiguando-se o surgimento do instituto no Direito brasileiro, a sua natureza jurídica e o seu objeto, com a finalidade de que se tenha ciência sobre o modo como foi constituído.

Depois foi exposta a estrutura procedimental da alienação por iniciativa particular, para que o instituto pudesse ser compreendido, principalmente, em relação à sua aplicação prática. Primeiramente, questionou-se sobre a legitimidade para requerimento da alienação por iniciativa particular ao juiz, além de analisar-se as duas hipóteses de prosseguimento da alienação, quer seja por iniciativa do exequente, quer seja por intermédio de corretor credenciado.

Em seguida, discorreu-se a respeito das condições necessárias a serem observadas pelas partes e devidamente fixadas pelo juiz no processo, que seriam o prazo, a forma de publicidade, o preço mínimo, as condições e garantias para pagamento e, quando necessário, a comissão de corretagem.

Após, tratou-se dos provimentos administrativos dos tribunais, de forma geral, e, de modo exemplificativo, o provimento expedido pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, do modo de formalização da alienação no processo de execução, e, por fim, da aplicação subsidiária das regras pertinentes à arrematação.

Assim, com a exposição das linhas gerais da alienação por iniciativa particular, pode-se afirmar que esse instituto adentrou no Processo Civil Brasileiro como um mecanismo menos rígido e formal do que a hasta pública, com a finalidade, portanto, de facilitar a venda do bem penhorado.

Também se mostrou clara a tentativa de dinamizar o processo de execução, aproximando-se a expropriação dos bens penhorados da realidade do mercado e tentando-se eliminar disparidades entre os valores obtidos com as vendas dos bens em processo judicial e aqueles que são praticados normalmente no mercado.

A alienação por iniciativa particular é, portanto, um meio de expropriação de bens que deve ter uma atenção especial daqueles que fazem parte do processo de execução por quantia certa contra devedor solvente por se tratar de um instrumento

perfeitamente hábil a ser utilizado na prática, pois mostra-se como um meio menos gravoso para o executado, em atenção ao disposto no artigo 620 do Código de Processo Civil, e de melhor aproveitamento para o exequente.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMARAL, Oswaldo Pinto do. **Código de Processo Civil Brasileiro Comentado**. São Paulo: Livraria Acadêmica – Saraiva & Cia, 1941, Volume V, Artigos 808 a 1052.

AMENDOEIRA JÚNIOR, Sidnei. **Manual de Direito Processual Civil: Teoria Geral do Processo e Fase de Conhecimento em Primeiro Grau de Jurisdição**. São Paulo: Saraiva, 2012, 2ª edição.

AMERICANO, Jorge. **Comentário ao Código de Processo Civil do Brasil: Artigos 808 a 1.052**. São Paulo: Livraria Acadêmica – Saraiva & Cia, 1943, Livro VII (Dos Recursos).

ASSIS, Araken de. **Execução Civil nos Juizados Especiais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006, 4ª edição revista, atualizada e ampliada.

_____. **Manual da Execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, 9ª edição, revista, atualizada e ampliada da 8ª edição do livro Manual do Processo de Execução.

_____. **Manual de Execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010, 13ª edição, revista, atualizada e ampliada.

BITTAR, Eduardo C. B. **Metodologia da Pesquisa Jurídica: Teoria e prática das monografias para os cursos de direito**. São Paulo: Saraiva, 2009, 7ª edição.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Planalto. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 07 out. 2014.

BRASIL. **Decreto Lei nº 1.068**, de 18 de setembro de 1939. Código de Processo Civil. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del1608.htm>. Acesso em: 01 set. 2014.

BRASIL. **Lei nº 5.869**, de 11 de janeiro de 1973. Código de Processo Civil. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869.htm>. Acesso em: 01 set. 2014.

BRASIL. **Lei nº 6.851**, de 17 de novembro de 1980. Altera dispositivos da Lei nº 5.869. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1980-1988/L6851.htm>. Acesso em: 15 set. 2014

BRASIL. **Lei nº 9.099**, de 26 de setembro de 1995. Lei dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais. Planalto. Disponível em <[HTTP://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9099.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9099.htm)>. Acesso em: 01 set. 2014.

BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Planalto. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 07 out. 2014.

BRASIL. **Lei nº 11.232**, de 22 de dezembro de 2005. Altera dispositivos da Lei nº 5.869. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11232.htm>. Acesso em: 15 set. 2014.

BRASIL. **Lei nº 11.382**, de 06 de dezembro de 2006. Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, relativos ao processo de execução e outros assuntos. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2006/lei/l11382.htm>. Acesso em: 05 out. 2014.

BUENO, Cassio Scarpinella. **Curso Sistematizado de Direito Processual Civil**. Tutela Jurisdicional Executiva. São Paulo: Saraiva, 2013, volume 3, 6ª edição, revista e atualizada.

CASTRO, Amílcar de. **Comentários ao Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro: Revista Forense, 1941, volume X (Arts. 882 a 1.052).

CHIMENTI, Ricardo Cunha. **Teoria e Prática dos Juizados Especiais Cíveis Estaduais e Federais**. São Paulo: Saraiva, 2010, 12ª edição.

COSTA, Alfredo de Araújo Lopes da. **Direito Processual Civil Brasileiro**. Rio de Janeiro: Forense, 1959, volume IV, edição revista, aumentada e atualizada.

CUNHA, Leonardo José Carneiro da. **A alienação por iniciativa particular**. Pernambuco: Revista Jurídica da Seção Judiciária de Pernambuco, 2008. Disponível em: <<https://revista.jfpe.jus.br/index.php/RJSJPE/article/view/76/77>>. Acesso em: 01.10.2014.

DIDIER JÚNIOR, Fredie; CUNHA, Leonardo José Carneiro da; BRAGA, Paulo Sarno; OLIVEIRA, Rafael. **Curso de Direito Processual Civil: Execução**. Bahia: Editora JusPodivm, 2010, volume 5, 2ª edição.

DINAMARCO, Cândido Rangel. **Instituições de Direito Processual Civil**. São Paulo: Malheiros, volume IV, 3ª edição, revista e atualizada.

DONALDO, Armelin; BONICIO, Marcelo J.M.; Cianci, Mirna; Quartieri, Rita (Apresentação Luiz Guilherme Marinoni). **Comentários à execução civil: título judicial e extrajudicial (artigo por artigo)**. São Paulo: Saraiva, 2009, 2ª edição.

GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 2011, volume IV (Contratos), Tomo II (Contratos em Espécie), 4ª edição revista, atualizada e ampliada.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2011, volume 1 (Parte Geral), 9ª edição.

_____. **Direito Civil Brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2012, volume 3 (contratos e atos unilaterais), 9ª edição.

_____. **Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2012, volume 5, 7ª edição, 2ª tiragem.

LEVENHAGEN, Antônio José de Souza. **Comentários ao Código de Processo Civil (Arts. 496 a 795)**. São Paulo: Atlas, 1996, 4ª edição.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. **Curso de Processo Civil: Procedimentos Especiais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, volume 5, 2ª edição, revista, atualizada e ampliada.

MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. **Código de Processo Civil: Comentado artigo por artigo**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, 4ª edição revista, atualizada e ampliada.

MEDINA, José Miguel Garcia. **Código de Processo Civil Comentado: com remissões e notas comparativas ao projeto do novo CPC**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, 3ª tiragem.

MIRANDA, Pontes de. **Comentários ao Código de Processo Civil**. Revista Forense, Tomo XIII (Artigos 882 – 991), 2ª edição (5º - 10º milheiros).

MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional**. São Paulo: Atlas, 2012, 28ª edição revista e atualizada até a EC nº 68/11 e súmula vinculante 31.

NEVES, Celso. **Comentários ao Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro e São Paulo: Forense, volume VII (Arts. 646 a 795).

MITIDIERO, Daniel. *In: A nova execução: comentários à Lei nº 11.232, de 22 de dezembro de 2005*. Carlos Alberto Alvaro de Oliveira (coord.) *et al.* Rio de Janeiro: Editora Forense, 2006.

PAULA, Alexandre de. **Código de Processo Civil Anotado: Do processo de execução e do processo cautelar**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998, volume 3 – Arts. 566 a 889, 7ª edição, revista e atualizada.

RIO GRANDE DO SUL. Consolidação Normativa Judicial. Corregedoria Geral da Justiça. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/export/legislacao/estadual/doc/CNJCGJ_01_fev_2013_Provimento_04_2013.pdf>. Acesso em: 08 out. 2014.

SCARPARO, Eduardo. **Primeiras palavras sobre a alienação por iniciativa particular.** Disponível em: <http://www.scarparo.adv.br/admin/download/?arquivo=OK__ALIENACAO_INICIATIVA_PARTICULAR.pdf>. Acesso em: 05 ago. 2014.

SILVA, De Plácido e. **Comentários ao Código de Processo Civil.** Rio de Janeiro: Revista Forense, 1956, 6º volume (Arts. 918 – 1.052), 4ª edição.

SENADO FEDERAL. **Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 166, de 2010, que estabelece o Código de Processo Civil.** Disponível em: <http://www.senado.gov.br/atividade/materia/detalhes.asp?p_cod_mate=97249>. Acesso em 07 dez. 2014.

TALAMINI, Eduardo. **Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo (CPC, Art. 685-C, Acrescido pela Lei 11.382/2206).** In: BUENO. Cassio Scarpinella; WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (coord.). Aspectos polêmicos da nova execução. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

_____. **Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo (CPC, Art. 685-C, Acrescido pela Lei 11.382/2206).** In: JAYME, Fernando Gonzaga; FARIA, Juliana Cordeiro de; LAUAR, Maria Terra (coord.). Processo Civil: Novas tendências (Estudos em homenagem ao professor Humberto Theodoro Júnior). Belo Horizonte: Del Rey, 2008.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil.** Rio de Janeiro: Forense, volume II (Processo de execução e Cumprimento de sentença. Processo cautelar e Tutela de urgência), 47ª edição, revista e atualizada.

WALD, Arnoldo. **Direito das Coisas.** São Paulo: Saraiva, 2002, 11ª edição, revista, aumentada e atualizada com a colaboração dos Professores Álvaro Villaça Azevedo e Véra Fradera.