



**FACULDADE ANTONIO MENEGHETTI
CURSO DE DIREITO**

WILLY DREWS DALMEYER

**INOVAÇÃO DA LEI 14.112/20: A ALIENAÇÃO JUDICIAL POR PREÇO VIL EM
FALÊNCIA**

**Restinga Seca, RS.
2021**

WILLY DREWS DALMEYER

**INOVAÇÃO DA LEI 14.112/20: A ALIENAÇÃO JUDICIAL POR PREÇO VIL EM
FALÊNCIA**

Artigo apresentado como requisito parcial para
obtenção do título de Bacharel em Direito, Curso
de Graduação em Direito, Faculdade Antonio
Meneghetti - AMF.

Orientador: Prof. Mestrando, Augusto Becker

Restinga Seca, RS
2021

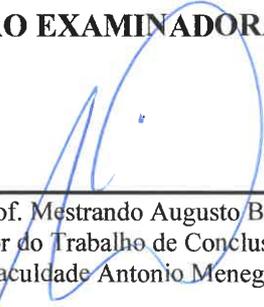
WILLY DREWS DALMEYER

INOVAÇÃO DA LEI 14.112/20: A ALIENAÇÃO JUDICIAL POR PREÇO VIL EM FALÊNCIA

Trabalho de Conclusão de Curso-Monografia, apresentado como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito, Curso de Graduação em Direito, Faculdade Antonio Meneghetti-AMF.

Orientador: Prof. Mestrando Augusto Becker.

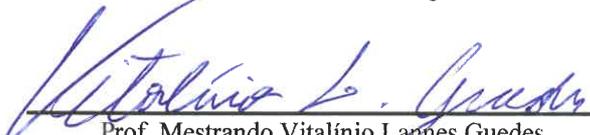
COMISSÃO EXAMINADORA



Prof. Mestrando Augusto Becker
Orientador do Trabalho de Conclusão de Curso
Faculdade Antonio Meneghetti



Prof. Mestranda Karina Brunet
Membro da Banca Examinadora
Faculdade Antonio Meneghetti



Prof. Mestrando Vitalínio Lanes Guedes
Membro da Banca Examinadora

Recanto Maestro, ____ de _____ de 2021.

INOVAÇÃO DA LEI 14.112/20: A ALIENAÇÃO JUDICIAL POR PREÇO VIL EM FALÊNCIA

RESUMO: As arrematações judiciais têm sido uma excelente forma de finalização das lides processuais ao longo dos anos. Consistem em uma ferramenta repleta de nuances legislativas e são um meio muito tradicional de satisfação do crédito exequendo dentro do poder judiciário. Destarte, o presente estudo busca responder: É possível arrematar em alienação judicial por preço vil? Tendo sido escolhido como método de abordagem o método dedutivo, buscando conteúdos na legislação vigente bem como na doutrina para responder a questão abordada. Como método de procedimento, foi utilizado o bibliográfico, que parte para a literatura da legislação específica, bem como para doutrinas sobre o tema para responder a problemática. Deste modo, concluiu-se que, a partir do advento da Lei 14.112/20 é possível arrematar em leilão judicial por preço vil, em se tratando de 3ª praça de leilão judicial de massa falida, excetuando-se o preceito da impossibilidade de arrematação por preço vil.

Palavras-chave: Alienação judicial, Edital; Leilão judicial; Leiloeiro; Preço vil.

ABSTRACT: Judicial auctions have been an excellent way to finalize procedural disputes over the years. They consist of a tool full of legislative nuances and are a very traditional means of satisfying credit by executing within the judiciary. Thus, this study seeks to answer: Is it possible to end up in judicial alienation for a base price? The deductive method was chosen as the method of approach, seeking content in the current legislation as well as in the doctrine to answer the question addressed. As a method of procedure, the bibliographic was used, which goes to the literature of specific legislation, as well as doctrines on the subject to answer the problem. Thus, it was concluded that, as of the enactment of Law 14,112/20, it is possible to auction at a low price, in the case of the 3rd place of bankruptcy court auction, except for the precept of the impossibility of auctioning for vile price.

Keywords: Legal sale, Notice; Judicial auction; Auctioneer; Vile price

INTRODUÇÃO

A alienação judicial é um instituto jurídico formal que garante a satisfação do crédito exequendo discutido em lide processual. Dentro desta seara encontra-se o problema que consiste na possibilidade disposta na lei 14.112/20 que possibilita a arrematação por preço vil em se tratando de alienação de massa falida, premissa esta que até então, era vedada em virtude do disposto no artigo 891 parágrafo único do CPC/15, que delimita o conceito de preço vil.

Desta forma o presente trabalho se propõe a elucidar os conceitos doutrinários a respeito da alienação judicial analisar o edital do leilão, que é a "regra do jogo" em se tratando de alienações judiciais, também trazendo a figura do leiloeiro público como auxiliar da justiça e seu papel dentro da alienação e ainda a problemática de outros institutos vinculados a alienação judicial

Este trabalho possui a finalidade de analisar a alienação judicial no mundo jurídico se atentando as particularidades do instituto buscando responder a seguinte pergunta: É possível arrematar em alienação judicial por preço vil?

Como método de abordagem, optou-se, pelo dedutivo, analisando as nuances da alienação judicial suas especificidades para então culminar na resposta da problemática. Como método de procedimento, utilizou-se o bibliográfico se atendo a doutrinas, legislação e julgados para a formalização do entendimento do trabalho, buscando expor a temática abordada perante os olhos destes.

O presente trabalho restou dividido em 4 partes. A primeira parte resgata o conceito de alienação judicial para os doutrinadores estudados. A segunda trata sobre as especificidades da alienação judicial. Já a terceira traz a visão do desfazimento da alienação judicial bem como jurisprudências relacionadas. Por fim na quarta, será discutida a possibilidade ou não de alienação por preço vil em se tratando de leilão de massa falida.

O trabalho possui relevância para o direito uma vez que é por meio do instituto da alienação judicial que diversas lides processuais são finalizadas. O trabalho está inserido na linha de pesquisa Antropologia, Direito, Sociedade e Ciências Sociais da Antonio Meneghetti Faculdade

1 ALIENAÇÃO JUDICIAL

Com o advento do Novo Código de Processo Civil de 2015, diversas alterações foram introduzidas no ordenamento brasileiro. Dentre elas, o instituto da alienação judicial por meio de leilão judicial também sofreu modificações consideráveis.

A temática dos leilões judiciais, cuja definição é dada por Humberto Theodoro pode ser entendido como

o ato de expropriação com que o órgão judicial efetua, a um dos concorrentes da licitação (o autor do lance mais alto), a transferência coativa dos bens penhorados, mediante recebimento do respectivo preço, ou mediante compromisso de resgatá-lo dentro de determinado esquema de pagamento. (THEODORO, 2019, p. 927)

O poder judiciário expropria o bem anteriormente penhorado do patrimônio do devedor e o leva ao leilão público, onde licitantes irão disputá-lo, por meio de lances sucessivos, sempre de maior valor, a fim de adquiri-lo para si.

Dessa forma, satisfaz-se o crédito devido ao credor diante do repasse do valor auferido no leilão, com a alienação do bem, para o patrimônio do credor, a fim de saldar a dívida anteriormente existente e discutida em processo judicial.

No entendimento do doutrinador Araken de Assis, o leilão judicial consiste em

[...] oferta dos bens penhorados, em lotes ou individualmente (infra, 371), ao público presente à solenidade, no dia, na hora e no local designados, cuidando-se de leilão presencial, ou aos interessados, no período fixado para o leilão eletrônico (retro, 362.4). Os pretendentes disputarão o(s) bem(ns) através de lances sucessivos sempre mais levados. (ASSIS, 2016, p. 815)

Pode-se extrair algumas peculiaridades gerais do instituto estudado, no qual existe a necessidade de estipulação de dia, hora e local definidos para a realização do ato, e a característica clássica do leilão, que é a disputa pelo maior lance, necessário ao remate entre os possíveis arrematantes. Além disso é possível perceber, diante da análise, a existência das duas modalidades de leilão, o leilão presencial e o eletrônico que hoje é a regra estipulada na legislação vigente.

Trata de oferta pública de bens anteriormente penhorados em processos, que serão ofertados ao público na solenidade. Nesta solenidade, os possíveis arrematantes disputam entre si o bem e aquele que dispuser do maior lance para arrematar de fato o bem leilado, leva o bem, que será posteriormente transferido para o seu patrimônio, após os trâmites legais cabíveis ao instituto.

Tendo em vista a diversificação dos pontos de vista acerca do tema, trago a conceituação de arrematação ao entendimento de Fredie Didier Jr. (2017, p 921), que versa: "A arrematação é, portanto, o negócio jurídico de direito público, pelo qual o Estado, no exercício de sua soberania, transfere, ao licitante vencedor, o domínio da coisa penhorada, mediante o pagamento do preço."

Esse conceito evidencia o poder soberano do Estado, em sua tarefa expropriatória, no qual o Estado-Juiz busca no patrimônio do devedor, bens que venham a satisfazer o crédito discutido em lide processual. Essa é uma atribuição do poder judiciário, que faz uso da coerção para atingir os fins previstos em lei. O Estado oferece o bem penhorado aos licitantes, que por meio do pagamento do preço adquirem este para o seu patrimônio.

Em relação à alienação judicial, Fredie Didier Jr. (2017, p 903) explica: "A alienação judicial assemelha-se a um contrato de compra e venda", mas com este não se confunde, haja vista que, em se tratando de alienação judicial, o Estado soberano faz valer o seu poder expropriatório frente ao patrimônio do devedor, tendo como fim último garantir a satisfação do crédito exequendo e a solução do conflito judicial.

Segundo o entendimento de Marinoni (2020, p. 1278), no seu livro Curso de Processo Civil, a arrematação judicial é a forma mais tradicional de satisfação do crédito exequendo. Desse modo, fica nítida e clara a importância do devido estudo do tema frente à sua usabilidade e recorrência no mundo jurídico, sendo uma das formas de finalização de diversas demandas judiciais.

Está previsto na Constituição Federal de 1988 em seu artigo 5º, inciso LIV, que "ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;". Essa garantia determina e garante segurança jurídica ao ordenamento jurídico como um todo, pois todos os processos judiciais devem respeitar tal preceito constitucional que visa garantir a segurança jurídica do ordenamento vigente.

Durante o procedimento do leilão judicial, da mesma forma, a ampla defesa e o contraditório devem ser respeitados, tendo em vista que estão estabelecidos na lei maior. São esses os princípios que garantem legitimidade ao procedimento da alienação judicial. Também deve ser atendido o princípio constitucional do devido processo legal, que garante segurança a ambas as partes envolvidas.

Cabe também lembrar que o terceiro interessado no leilão, o arrematante, também necessita da finalização de tal processo para receber o bem arrematado, bem como da segurança de finalização das lides para que possa seguir na sua atividade de arrematações.

Para que o leilão se faça possível, existem procedimentos prévios que devem ser respeitados, dentre eles pode-se citar a penhora do bem; avaliação; redação e publicação do edital na data dos 5 dias anteriores à realização do leilão; a intimação do(s) executado(s); antes da formalização do auto de arrematação, devem ser pagos os encargos necessários, como a comissão do leiloeiro e o pagamento da Guia de ITBI; dentre outros.

Todos estes procedimentos garantem legitimidade jurídica ao instituto dos leilões judiciais, e permitem que o procedimento seja seguro frente à sua realização em todo o território nacional. A coesão desta matéria permite que os arrematantes extrapolem as fronteiras estaduais e se arrisquem a arrematar nos grandes centros urbanos, possibilitando maior concorrência entre os licitantes, beneficiando todo procedimento que passa a ser realizado por valores mais altos e benéficos à lide processual.

2 ESPECIFICIDADES DA ALIENAÇÃO JUDICIAL

Dentro da sistemática da alienação judicial e devido ao formalismo que este requer, nenhuma das etapas deve ser transposta ou ignorada, sob pena de nulidade do ato de alienação o que acaba por atrasar o processo judicial e acarreta maior morosidade para a lide que está sendo resolvida.

Diversas são as intimações necessárias para a realização da alienação em leilão, que vão depender do caso em concreto, garantem a sapiência de cada uma das partes envolvidas em relação ao procedimento que irá se desenvolver.

Deverão também ser cientificados da data designada para o leilão, pessoalmente, i) o coproprietário de bem indivisível, quando tiver sido penhorada fração ideal deste; ii) o titular de usufruto, de uso, de habitação, de enfiteuse, de direito de superfície, de concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, em relação a leilão do bem gravado com esses direitos; o proprietário de terreno sujeito ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, no caso de alienação dos direitos reais em questão; o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando se procede ao leilão dos bens sobre os quais incidem esses ônus; o promissário comprador, quando leiloado o bem objeto de promessa de compra e venda registrada; o promitente vendedor, se a alienação disser respeito ao direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada; a União, o Estado e o Município, quando a alienação incidir sobre a bem tombado (art. 889). (MARINONI, 2020, p. 1282).

Estas pessoas nomeadas na citação são possíveis interessados no desenrolar da lide processual. Todos estes sujeitos possuem, de alguma forma, interesse naquele bem levado a leilão, desta forma deve-se atentar para com a realização das devidas intimações destas

peças para que o leilão possa ser realizado dentro dos devidos procedimentos, sob pena de nulidade.

Por outro lado, Fredieir Didier Jr. (2017, p. 919) refere que há "um bloco normativo formado pelos arts. 779, 804 e 889 do CPC, que devem ser interpretados como um sistema de normas de proteção a alguns sujeitos, credores ou não", devendo estes serem intimados também, caso necessário.

A falta das devidas intimações faz com que o procedimento dos leilões seja nulo e o processo retorna ao tempo antes do leilão, incorrendo em maior demora de tempo para a solução da lide processual.

A prática de tornar nulo os atos de leilões devem ser evitados, pois acarreta ônus para todas as partes envolvidas. O credor tem seu crédito satisfeito em período posterior, enquanto o devedor ainda não se ver livre da dívida. Por fim, o arrematante tem seu dinheiro devolvido e corrigido, tendo em vista a nulidade do ato praticado.

Toda expropriação que não se dê sobre quantia, requer a expropriação de bens do patrimônio do devedor, exigindo, por sua vez, a instituição das três possíveis modalidades de expropriação, que são, segundo Humberto Teodoro Jr. (2019, p. 889) 1) a adjudicação; 2) a alienação, seja por iniciativa particular, ou em leilão judicial eletrônico ou presencial; ou 3) apropriação dos frutos e rendimentos.

Está disposto no artigo 881 do NCPC que "A alienação far-se-á em leilão judicial se não efetivada a adjudicação ou a alienação por iniciativa particular." Extrai-se, então, que o legislador entendeu mais benéfica ao procedimento expropriatório, a Adjudicação e da Alienação por iniciativa particular, pois os coloca a frente do Leilão Judicial.

A penhora e a avaliação do bem compõem a fase inicial da expropriação (BASTOS JR., 2019, p. 73). É nesta fase que o Estado juiz sub-roga-se na posição de domínio do bem, dá a ele um preço, que é determinado por profissional qualificado na área, passando-se à próxima fase.

A fase da alienação judicial é a segunda fase da expropriação, (BASTOS JR., 2019, p. 73). É aqui que se dá o leilão em si, onde os licitantes dão lances sucessivos, sempre de maior valor, visando arrematar o bem que está em xeque.

Por fim, a fase final é o pagamento do credor (BASTOS JR., 2019, p. 73), pois, ao final do leilão, o bem tangível transformou-se líquido, podendo saldar o crédito discutido.

Visando atender às exigências contemporâneas que permeia tal instituto, diversas foram as transformações que o NCPC/15 trouxe. Dessa forma, de acordo com o artigo 882 do NCPC/15, "Não sendo possível a sua realização por meio eletrônico, o leilão será presencial."

Essa disposição acaba por facilitar o acesso ao pregão e garante maior amplitude de divulgação, pois o sítio utilizado, a internet, possibilita o acesso remotamente e garante o acesso por meio online ao pregão de lances, onde o possível arrematante, de acordo com as diretrizes estipuladas pela CNJ, se encontra amparado.

Na prática, o meio eletrônico tem se consolidado no meio jurídico com a digitalização dos processos que agora também tramitam por meio digital.

Outrora, era necessária a publicação do edital em jornais de ampla circulação para que pudesse ser conhecido pelo maior número de possíveis arrematantes. Com o advento da internet e suas facilidades, essa etapa se tornou mais enxuta e econômica, sendo agora possível tal divulgação pela rede internacional de computadores.

Uma peculiaridade, que arroja o procedimento do Leilão, com o advento do meio eletrônico, é o conseqüente maior número de interessados em cada lote, haja visto a ampla publicidade que agora se faz possível por meio da internet.

É possível o questionamento a respeito da segurança dos atos. Porém, o CNJ, na resolução 236/2016, delineou as diretrizes de segurança e cautela a serem seguidas pelo leilão eletrônico. Nessa mesma resolução, versou-se sobre a comissão mínima do leiloeiro público ou corretor que estiver incumbido de leiloar os bens, acabando com as anteriores incertezas a respeito do valor e dedicou-se, também, a explicitar as incumbências do Leiloeiro para com as suas responsabilidades frente ao Leilão Judicial.

Segundo Humberto Theodoro Jr.,

Ao leiloeiro público cabem as seguintes providências, previstas no art. 884:

- a) publicar o edital, anunciando a alienação (inciso I);
- b) realizar o leilão onde se encontrem os bens ou no lugar designado pelo juiz (inciso II);
- c) expor aos pretendentes os bens ou as amostras das mercadorias (inciso III);
- d) receber e depositar, dentro de um dia, à ordem do juiz, o produto da alienação (inciso IV);
- e) prestar contas nos dois dias subsequentes ao depósito (inciso V). (THEODORO JR., 2019, p. 931)

O leiloeiro público é tido como auxiliar da justiça (ASSIS, 2016, p. 798), pois é por meio do seu trabalho que se fazem possíveis as arrematações. Também incumbe ao leiloeiro público a tarefa de prestar contas ao juízo da execução nos dois dias subsequentes ao da realização do leilão.

O Código Processo Civil de 2015 também versou sobre as peculiaridades do edital, que possibilita o amplo conhecimento acerca do bem levado a leilão. É diante da análise do edital que são extraídas diversas informações a respeito do bem leiloadado, pertinentes aos

arrematantes interessados. A publicação do edital e a avaliação do bem são atos preparatórios para que alienação ocorra, devem ser realizados para que não haja perigo de nulidade do ato.

No edital, constarão as condições da alienação judicial por meio do leilão. É nele que são encontradas informações do bem levado a leilão, como horário, data e local de comparecimento. De acordo com Humberto Theodoro Jr. o edital deve conter

- i) a descrição do bem penhorado, com suas características e, tratando-se de imóvel, sua situação e suas divisas, com remissão à matrícula e aos registros (inciso I);
- ii) o valor pelo qual o bem foi avaliado, o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento e, se for o caso, a comissão do leiloeiro designado (inciso II). No caso de títulos da dívida pública e de títulos negociados em bolsa, o valor será o da última cotação (art. 886, parágrafo único);
- iii) o lugar onde estiverem os móveis, os veículos e os semoventes e, tratando-se de crédito ou direitos, a identificação dos autos do processo em que foram penhorados (inciso III);
- iv) o sítio, na rede mundial de computadores, e o período em que se realizará o leilão, salvo se este se der de modo presencial, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização (inciso IV);
- v) a indicação de local, dia e hora de segundo leilão presencial, para a hipótese de não haver interessado no primeiro (inciso V);
- vi) a menção da existência de ônus, bem como de recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados (inciso VI); (THEODORO JR., 2019, p. 930)

É por meio da análise do edital que o arrematante tira suas conclusões a respeito da viabilidade, ou não, daquela arrematação. Tal documento tem por competência ser redigido pelo escrivão do cartório, a mando do juiz competente do processo. Conforme entendimento de Araken de Assis (2016, p. 806) "Mandarará o juiz expedir o edital, [...] cuja elaboração compete ao escrivão, [...] A expedição do edital não incumbe ao leiloeiro."

Torna-se claro que o leiloeiro é incumbido divulgar amplamente o edital em sítio destinado ao mesmo, mas cabe ao juízo da execução a elaboração do edital.

O edital, para possuir validade, deve ser publicado com no mínimo 5 dias de antecedência do momento do Leilão. A não observância deste prazo implica em nulidade do leilão. O edital é o ato de convocação para o leilão, materializado (DIDIER JR., 2017, p. 915).

Segundo Marinoni (2020, p. 1280), "A publicação desse edital deve dar-se de modo a oferecer a maior publicidade possível ao leilão, devendo ocorrer com antecedência mínima de cinco dias em relação à data marcada para o primeiro leilão." O prazo é processual e deverá ser contado em dias úteis. (THEODORO JR., 2019, p. 934)

Dentre os requisitos de validade da alienação judicial está o pagamento do preço pelo arremate, que é normalmente realizado por meio de depósito bancário em conta vinculada ao processo ou por meio de depósito em conta do leiloeiro.

Cabe ressaltar que incorre em ônus o arrematante que não cumprir com sua promessa de pagamento parcelado, ou mesmo em se tratando de pagamento único, devendo arcar com as multas e taxas pelo seu descumprimento.

Vale ainda frisar que é no edital que constam as eventuais penhoras que também estejam recaindo sobre o bem. Informação essa de grande importância, tendo em vista a análise prévia da situação do bem e as citações prévias necessárias para a realização do leilão.

É por meio do edital que o Estado Juiz faz o chamamento dos interessados em arrematar o bem que está sendo levado a leilão. Cabe destacar o formalismo que aqui permeia, pois se no edital houver a falta do preenchimento de qualquer um dos itens acima citados, o leilão pode ser invalidado a pedido daquele que se saiu prejudicado, é este o entendimento de Fredie Didier Jr. (2017, p. 916).

De acordo com o parágrafo único do artigo 889 do CPC, o executado, se for revel e não tiver advogado constituído nos autos e não constando seu endereço atual ou não sendo encontrado no endereço constante no processo, a intimação se dará com o próprio edital do leilão judicial. Ora, cabe exaltar a importância desta ferramenta processual, o edital de publicação do leilão judicial.

A despeito dos lanços, o CPC/15, trouxe consigo a estipulação expressa em relação ao preço vil. O dispositivo legal que abarca tal conceito é o art. 891, caput, mas a definição em concreto é encontrada no seu parágrafo único:

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

Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação. (BRASIL, 2015)

A definição do conceito de preço vil garantiu maior segurança jurídica aos arrematantes, tendo em vista que este era ponto controverso no CPC de 1973, e gerava muita discussões nos tribunais superiores.

Com o CPC/15, pôde-se ainda delinear a "não vileza" do preço, conforme elenca Fredie Didier Jr (2017, p. 913), parafraseando Araken de Assis. Em se tratando de bem imóvel de pertencimento de incapaz, o valor de alienação, de pelo menos 80% do valor de avaliação, seria considerado, por esses doutrinadores "não vil".

O imóvel arrematado será recebido livre e desembaraçado de débitos, ainda que de natureza propter rem que significa próprio da coisa, como é exemplo o IPTU nos imóveis. (BASTOS JR., 2019. p. 87). Essa disposição está colocada no CTN, no artigo 130, parágrafo único

Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. (BRASIL, 1966)

Desse modo, essa garantia possibilita segurança e estabilidade jurídica ao arrematante, pois garante que o imóvel arrematado advenha ao seu patrimônio com a garantia de que os eventuais antigos débitos, subrogam-se do preço da arrematação.

3. DESFAZIMENTO DA ALIENAÇÃO JUDICIAL

Está disposto no artigo 903, parágrafo 1º, nos seus incisos as formas de desfazimento da alienação judicial, esta premissa é muito bem elencada por Humberto Theodoro Jr. quando coloca que

- (a) deve ser invalidada a arrematação, “quando realizada por preço vil ou com outro vício” (inciso I);
- (b) deve ser considerada ineficaz, se a arrematação for realizada sem as intimações previstas no art. 804 (inciso II);
- (c) deve ser resolvida a arrematação a prazo quando não for pago o preço ou não for prestada a caução (inciso III). (THEODORO, 2019, p. 959)

Neste sentido o julgado do STJ trazida a frente, expõe as delimitações de preço vil dentro daquela corte

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PREÇO VIL. NÃO CARACTERIZAÇÃO. EDITAL. DÉBITO CONDOMINIAL. AUSÊNCIA DE PREVISÃO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. CRÉDITO CONDOMINIAL E HIPOTECÁRIO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. CONFORMIDADE. **1. A jurisprudência desta Corte tem adotado como parâmetro para a aferição da configuração de preço vil o valor de 50% (cinquenta por cento) da avaliação do bem.** 2. Não havendo ressalvas no edital de praça, não pode ser atribuída ao arrematante a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais anteriores à alienação judicial. Precedentes. 3. Rever questão decidida com base no exame das circunstâncias fáticas da causa esbarra no óbice da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça. 4. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento firme de que o crédito condominial prefere ao hipotecário. 5. Agravo interno não provido. (BRASIL, 2016) **(Grifo nosso)**

Extrai-se então, que de acordo com o entendimento daquela turma, preço vil é caracterizado pela arrematação realizada por valor menor que 50% do valor de avaliação do bem. O que configuraria invalidade desta arrematação, uma vez não se tratando da hipótese em relação a massa falida que será abordada em breve

A respeito da alienação judicial, foram introduzidos no CPC/15, institutos que garantem maior estabilidade ao procedimento. A estipulação da noção conceitual de preço vil, versada no artigo 891 do CPC/15, acabou por garantir maior celeridade processual ao instituto dos leilões, pois este valor era, por vezes, objeto de litígio nos tribunais superiores, o que acarretava uma maior demora da prestação jurisdicional do Estado.

Em relação a arrematação ineficaz tem-se o exemplo deste julgado do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul

APELAÇÃO CÍVEL. NEGÓCIOS JURÍDICOS BANCÁRIOS. PRECATÓRIA DE ATOS EXECUTÓRIOS. EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. NULIDADES. NÃO CARACTERIZAÇÃO. SENTENÇA DE REJEIÇÃO LIMINAR MANTIDA. 1. IMPUGNAÇÃO AO CÁLCULO EXECUTIVO. INOVAÇÃO RECURSAL. DESCABE A INOVAÇÃO EM SEDE RECURSAL, RAZÃO PELA QUAL A PARTE APELANTE NÃO PODE SUSCITAR MATÉRIA QUE NÃO FOI AVENTADA AO JUÍZO DE ORIGEM. NO CASO DOS AUTOS, O CÁLCULO EXECUTIVO NÃO FOI OBJETO DE IMPUGNAÇÃO, NÃO SENDO POSSÍVEL SUA ANÁLISE EM SEDE RECURSAL. PRECEDENTES. 2. INTIMAÇÃO PESSOAL DO EXECUTADO DAS HASTAS PÚBLICAS. DESNECESSIDADE. O ART. 889, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL ESTABELECE QUE DEVEM SER “CIENTIFICADOS DA ALIENAÇÃO JUDICIAL, COM PELO MENOS 5 (CINCO) DIAS DE ANTECEDÊNCIA: I – O EXECUTADO, POR MEIO DE SEU ADVOGADO OU, SE NÃO TIVER PROCURADOR CONSTITUÍDO NOS AUTOS, POR CARTA REGISTRADA, MANDADO, EDITAL OU OUTRO MEIO IDÔNEO”. NA HIPÓTESE, O DEVEDOR FOI INTIMADO DAS DATAS E HORÁRIOS DOS LEILÕES ATRAVÉS DE SEU PROCURADOR, QUE INCLUSIVE COMPARECEU AO SEGUNDO LEILÃO, ASSINANDO A ATA DE PRESENÇA. 3. LEILÃO REALIZADO A PORTAS FECHADAS. VALIDADE DO ATO. ALÉM DA PARTE APELANTE NÃO COMPROVAR O ALEGADO, DESCABE RECONHECER A NULIDADE DE HASTA PÚBLICA POR TER SIDO REALIZADA A PORTAS FECHADAS, PORQUANTO OCORRIDA NO SALÃO DO JÚRI DA COMARCA, COM DIVULGAÇÃO EDITALÍCIA E A PRESENÇA DE DEMAIS PESSOAS. RECURSO DE APELAÇÃO DESPROVIDO NA PARTE EM QUE CONHECIDO. (Apelação Cível, Nº 70085074383, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mylene Maria Michel, Julgado em: 03-08-2021) **(Grifo nosso)**

Dentre o rol de pessoas que devem ser intimados está o próprio executado, que necessita ser intimado em prazo mínimo de 5 dias de antecedência antes da realização do leilão.

Por fim a arrematação será resolvida se não for pago o preço ou prestado caução para garanti-la, esta temática é objeto deste julgado do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, que segue

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IMPUGNAÇÃO À ARREMATAÇÃO DE BEM IMÓVEL. PAGAMENTO EXTEMPORÂNEO DA PRIMEIRA PARCELA. DEVOLUÇÃO DE CHEQUE POR INSUFICÊNCIA DE FUNDOS. EMISSÃO DE NOVA GUIA. CONCORDÂNCIA DO EXEQUENTE. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. VÍCIO SANÁVEL. BOA-FÉ. CASO CONCRETO. EXECUÇÃO NO INTERESSE DO CREDOR, FAZENDA PÚBLICA, IMPORTANDO À SOCIEDADE EM GERAL. - **Opera-se no interesse do exequente, credor principal do produto da alienação**

forçada, a faculdade de postular a resolução da arrematação prevista no art. 903, §1º, III, do CPC/15, segundo o qual "a arrematação poderá, no entanto, ser: (...) resolvida, se não for pago o preço ou se não for prestada a caução". Ademais, "o inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação". Art. 895, §5º, do CPC/15. - No caso, diante do pequeno lapso de tempo (06 dias), sem qualquer repercussão monetária, e tendo em vista a razoabilidade das alegações do arrematante no sentido de dificuldades na disponibilização do numerário, não vislumbro ilegalidade na emissão de segunda guia para a quitação da primeira parcela do lance, dando-se continuidade ao ato expropriatório já iniciado. Tal determinação não impõe qualquer prejuízo às partes e, assim, não se presta para tornar nula a arrematação. AGRAVO DESPROVIDO. (Agravo de Instrumento, Nº 70075319483, Vigésima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marilene Bonzanini, Julgado em: 25-01-2018). (Grifo nosso)

Pode-se perceber que o lapso temporal que fora excedido, não caracterizou, na visão dos Desembargadores, prejuízo para o negócio jurídico, tendo em vista o princípio da razoabilidade.

A alienação judicial e os procedimentos relacionados permitem a expressão do princípio da segurança jurídica, pois existe a previsibilidade da sucessão dos atos processuais que decorrem em um processo judicial.

Dessa forma, pode-se averiguar que o procedimento da alienação judicial se tornou mais robusto e formal, sendo agora possível arrematar pelo meio eletrônico como sítio predominante com sua nova redação dada pelo CPC/15, conjuntamente com a resolução 236/2016 da CNJ, pois facilitou o procedimento por meio do uso da via eletrônica para a sua realização garantindo maior estabilidade.

Pode ainda o arrematante vencedor desistir da arrematação por três situações diversas, de acordo com Fredie Didier

"I - se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital" (art. 903, § 52, 1, CPC). Se o arrematante comprovar que há ônus real ou gravame no bem arrematado não mencionado no edital, poderá desistir, observado aquele prazo, da arrematação.

"II - se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º do art. 903" (art. 903, § 52, II, CPC). Se o executado alegar, nesse ínterim, que há vício (art. 903, § 12, 1), ineficácia (art. 903, § 12, II) ou inadimplemento (art. 903, § 12, III), o arrematante pode desistir da arrematação.

"III - uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º do art. 903, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação" (art. 903, § 52, III, CPC). O arrematante é litisconsorte necessário na ação autônoma de invalidação da arrematação (art. 903, § 4º, CPC), ajuizada pelo executado ou por terceiro. Citado, o arrematante pode, no prazo de que dispõe para responder à demanda, desistir da arrematação. Mitiga-se, pois, a peremptória dicção do caput do art. 694, que qualifica a arrematação como irrevogável. (DIDIER, 2017, p. 930)

Nestes casos lhe é devolvido o depósito realizado, extinguindo a arrematação, por revogação (DIDIER JR. 2017, p. 930), uma vez que a lei permite que estas três formas de desistência por parte do arrematante

Por fim, após a arrematação em leilão judicial, o arrematante vencedor ainda deve cumprir com sua parcela de envolvimento para que o bem seja transferido, de fato, para o seu patrimônio, efetuando o pagamento mesmo que este tenha sido parcelado.

Caso se trate de suscitação infundada (DIDIER JR. 2017. p.931) o arrematante sucumbirá aos débitos por perdas e danos e pagamento de multa em montante não superior a 20% do valor atualizado do bem.

Após a arrematação, o bem é tornado líquido, servindo agora para saldar o crédito discutido na lide processual, devendo ser observada a ordem de preferência de pagamento das penhoras incidentes sobre aquele determinado bem.

4 ALIENAÇÃO POR PREÇO VIL EM SE TRATANDO DE MASSA FALIDA

A lei de falências, Lei 11.101/05, fora alterada recentemente pela lei 14.112/20 que estipulou novas práticas para a alienação de massa falida e outras alterações legislativas

A alteração que é pertinente a este trabalho, é a alteração trazida no Artigo 142, §2º-A, da Lei 14.112/20 que dá novo tratamento ao preço vil em se falando em alienação de massa falida.

Art. 142. A alienação de bens dar-se-á por uma das seguintes modalidades:

[...]

§ 2º-A. A alienação de que trata o caput deste artigo:

I - dar-se-á independentemente de a conjuntura do mercado no momento da venda ser favorável ou desfavorável, dado o caráter forçado da venda;

II - independerá da consolidação do quadro-geral de credores;

III - poderá contar com serviços de terceiros como consultores, corretores e leiloeiros;

IV - deverá ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da lavratura do auto de arrecadação, no caso de falência;

V - não estará sujeita à aplicação do conceito de preço vil. (BRASIL, 2020)

Este dispositivo permite que a partir da promulgação desta lei a alienação de massa falida passa a não se sujeitar mais ao preço vil, conceito estudado anteriormente. Este dispositivo, permite que a alienação se dê a qualquer preço em se tratando de leilão de massa falida.

Neste sentido o Tribunal de Justiça de São Paulo julgou recentemente no dia 28/10/2021, o agravo de instrumento de nº 2158769-43.2021.8.26.0000, o caso evidencia esta

situação. Um imóvel, pertencente a massa falida foi leilado por preço vil, porém de acordo com a mudança legislativa comentada, este leilão não fora tornado nulo pois trata-se de hipótese onde o bem pode ser arrematado por preço vil, em se tratando de falência.

"FALÊNCIA – Realização do ativo – Arrematação do imóvel da falida por preço inferior a 50% do valor da avaliação – Possibilidade – Exaurimento das tentativas de alienação por preços mais próximos ao da avaliação em duas praças – Alienação frustrada - Desnecessidade de nova avaliação e reabertura do certame – Conceito de preço vil que não se aplica ao processo falimentar atual – Decisão escoreta nos termos do art. 142, §2º-A, inciso V e §3º, incisos, da Lei 11.101/05 – Demais alegações da agravante que não se sustentam – Terceiros interessados dispostos a pagar o preço de mercado cujas propostas se referem a outro imóvel e sob determinadas condições – Municipalidade que não tem interesse na dação em pagamento – Alegações que beiram à litigância de má-fé - Recurso improvido." (SÃO PAULO, 2021)

Cabe ressaltar que o formalismo que é característica da alienação fora respeitado, no caso em tela o imóvel fora arrematado após o exaurimento das duas praças, o que incorre na arrematação por preço vil em um 3ª praça. Esta 3ª praça deve estar prevista no edital de publicação do leilão, para dar ciência aos possíveis arrematantes interessados.

O Artigo da alteração legislativa que versa sobre essa possibilidade de alienação em 3ª praça é o artigo Art. 142, § 3º-A, III, que versa

Art. 142. A alienação de bens dar-se-á por uma das seguintes modalidades:

[...]

§ 3º-A. A alienação por leilão eletrônico, presencial ou híbrido dar-se-á:

- I - em primeira chamada, no mínimo pelo valor de avaliação do bem;
- II - em segunda chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da primeira chamada, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação; e
- III - em terceira chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da segunda chamada, por qualquer preço. (BRASIL, 2020)

O destaque deste dispositivo legal está ao final, "por qualquer preço" o que sinaliza a possibilidade de arrematação por preço vil, bem como na possibilidade da existência de uma 3ª praça para a realização desta alienação.

Desta forma, pode-se entender que existe a possibilidade de alienação por preço vil desde que esta alienação trate de bens de massa falida. Esta disposição é possível graças a Lei 14.112/20 que alterou a Lei 11.101/05 e preceituou em sua disposição que o preço pago pelos bens em se tratando de 3º leilão de massa falida, não se sujeitam ao conceito de preço vil.

CONCLUSÃO

De acordo com o que foi estudado, pôde-se perceber a importância do instituto jurídico da alienação judicial para o direito, tendo em vista que é por meio deste instituto que diversas lides processuais são resolvidas dentro do poder judiciário. Entrando no campo de estudo do tema proposto os procedimentos da avaliação, publicação do edital, intimações prévias necessárias, são exemplos de procedimentos que devem ser atendidos visando garantir a formalidade da alienação judicial, para que este se dê em acordo com o ordenamento jurídico vigente, livre de vícios ou defeitos.

Embora o CPC/15 tenha previsto a conceituação de preço vil, a nova escrita legislativa proposta pela Lei 14.112/20, que altera a Lei 11.101/05, dispõe a possibilidade de arrematação por preço vil, pois no seu texto contém a disposição de que em se tratando de bens de massa falida, os bens levados a leilão, não serão sujeitos ao conceito de preço vil.

Desta forma um bem que antes deveria ser arrematado por preço mínimo de 50% do valor de avaliação, caso o juiz não estipulasse regra em contrário, agora, em se tratando de massa falida, poderá ser arrematado a qualquer preço.

Tendo em vista todo exposto, o momento processual que se encontra a alienação judicial e sua função social que este instituto permite. É por meio da alienação judicial que ocorre a liquidação do bem penhorado, auxiliando na retomada do crédito devido pelo devedor e finalizando parcela significativa de lides processuais.

Desta forma foi possível esclarecer parcela significativa das nuances da alienação judicial desde a sua conceituação, passando pelas especificidades que permeiam o instituto, para então culminar no seu objetivo último que é a resposta para o questionamento de pesquisa.

REFERÊNCIAS

- ASSIS, Araken de. **Manual da execução**. Processo civil brasileiro, volume IV [livro eletrônico]. Araken de Assis. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016. *E-book*
- BASTOS JR., Onildo de Araújo. **O leilão judicial de imóveis: teoria e prática**. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.
- BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 21 out. 2021.
- BRASIL. Presidência da República. **Lei 5.172 de 25 de outubro de 1966**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Diário Oficial da República Federativa do Brasil. Brasília, 25 out. 1966. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5172Compilado.htm. Acesso em: 21 out. 2021.
- BRASIL. Presidência da República. **Lei 11.101 de 9 de fevereiro de 2005**. Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária. Diário Oficial da República Federativa do Brasil. Brasília, 9 fev. 2005. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2005/Lei/L11101.htm. Acesso em: 30 nov. 2021.
- BRASIL. Presidência da República. **Lei 14.112 de 24 de dezembro de 2020**. Altera as Leis nos 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, 10.522, de 19 de julho de 2002, e 8.929, de 22 de agosto de 1994, para atualizar a legislação referente à recuperação judicial, à recuperação extrajudicial e à falência do empresário e da sociedade empresária. Diário Oficial da República Federativa do Brasil. Brasília, 24 dez. 2020. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2020/Lei/L14112.htm. Acesso em: 30 nov. 2021.
- BRASIL. Lei 13.105 de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm. Acesso em 21 out, 2021.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial Nº 964.265/SC**. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, DF, 06 de dezembro de 2016. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201602085121&dt_publicacao=19/12/2016. Acesso em 03 nov. 2021.
- DIDIER JR, Fredie; CUNHA, Leonardo C. da; BRAGA, Paula S; OLIVEIRA Rafael A de. **Curso de direito processual civil: execução**. 7. ed. rev. ampl. e atual. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. *E-book*
- MARINONI, Luiz G.; ARENHART, Sérgio C.; MITIDIERO, Daniel. **Curso de processo civil: tutela dos direitos mediante procedimento comum, volume 2** [livro eletrônico]. 6. ed. rev., atual, e ampl. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.
- RIO GRANDE DO SUL. Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul. **Processo nº 70075319483**. Julgamento: 25/01/2018. Agravante: Município de Bagé. Agravado: Ministério

Público. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe_html.php. Acesso em: 03 nov. 2021.

RIO GRANDE DO SUL. Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul. **Processo nº 70085074383**. Julgamento: 03/08/2021. Apelante: Aldo Prevedello. Ré: Banco Regional de desenvolvimento do Extremo Sul – BRDE. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe_html.php. Acesso em: 03 nov. 2021.

SÃO PAULO. Poder Judiciário do Estado de São Paulo. **Processo nº 2158769-43.2021.8.26.0000**. Julgamento: 28/10/2021. Agravante: Delfim Verde Empreendimentos e participações LTDA. Agravado: o juízo. Disponível em: https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordao=15149999&cdForo=0&uuidCaptcha=sajcaptcha_3904585704ef44189d0ccf814ba61e40&g-recaptcha-response=03AGdBq26Sh5PwictFqvvdNRMvEVbJZ4bOZT5RyxInB_YB_1ByucjZhVnvgHKOy1qzKp36Xe7TyOoJ5jv8MvOwtkhoKi4bhC7hoWKLIR78G3ey8W9es6SQjW127Ov88S_Fj4AjotDEQZa0K7WIL2tM7YB-RgY6sDcsUo6otYZkdyiDqmUgBjA0IMbvP73xYzVIONOi0VG17wyqNT5GvoSx9kCMxhVtwelzDqUQbjCHFe6zEsIChMeWgNSPtCyFIIW9bL9QLwk495oszeyOHFsA5Ui7--cGmPiRjfEEQbuJyDDOe64N6u-Dyfd27O3RTw-NaeBe7WD-o3fym7T3bStSmcuTrdcxKUyqReGCUau8ZMBA6iOEyDOx07pYoDBmpWuuDj9n3qNUgSfhfBgww3Pu3y3VfXndIr5wwawp207JvTJxRAu4_fpd-HwiqNhnfwmt2Dq7yJPept9g3QxH-d9E0-CS4QhdKoozQbQ. Acesso em: 30 nov. 2021.

THEODORO JR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**, volume 3. 52. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. *E-book*