

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL  
FACULDADE DE DIREITO  
DEPARTAMENTO DE DIREITO PRIVADO**

Edson Vladimir Torres

**A DISCIPLINA DO PREÇO VIL NAS VENDAS JUDICAIS E EXTRAJUDICIAIS**

Porto Alegre  
2022

Edson Vladimir Torres

## **A DISCIPLINA DO PREÇO VIL NAS VENDAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS**

Trabalho de Conclusão de Curso de Ciências Jurídicas e Sociais apresentado ao Departamento de Direito Privado da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Gerson Luiz Carlos Branco.

Porto Alegre

2022

**EDSON VLADIMIR TORRES**

**A DISCIPLINA DO PREÇO VIL NAS VENDAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS**

Trabalho de Conclusão de Curso de Ciências Jurídicas e Sociais apresentado ao Departamento de Direito Privado da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Aprovado em 05 de outubro de 2022.

**BANCA EXAMINADORA**

---

**Prof. Dr. Gerson Luiz Carlos Branco**

---

**Prof. Dra. Giovana Valentiniano Benetti**

---

**Prof. Doutorando Maureci Marcelo Velter Junior**

## **AGRADECIMENTOS**

Ao meu orientador pela paciência e grandes ensinamentos.

Aos meus pais, que lutaram para me proporcionar o estudo que nunca puderam ter, às minhas irmãs pelo apoio e incentivo.

A minha ex-esposa que, apesar de não estarmos mais juntos, foi importante em todos esses 6 anos de faculdade.

Aos queridos colegas do meu grupo da faculdade, que me fazem me sentir mais jovem e hoje tornaram-se grandes amigos.

“Feliz aquele que transfere o que sabe e aprende o que ensina.”

Cora Coralina

## RESUMO

O escopo do trabalho tem por objetivo conceituar e explicar a ocorrência do preço vil, sua relação com preços de mercado, sua evolução na legislação brasileira e também como o tema é abordado na jurisprudência dos tribunais superiores. Além disso, o estudo analisa o processo expropriatório, com foco na penhora e, principalmente, na avaliação de bens, que vai definir o preço final ao qual ele irá ser alienado em hasta pública. Para realizar a pesquisa, optou-se pela escolha de métodos de natureza descritiva e explicativa, com coleta de dados por meio de revisão bibliográfica e de análise jurisprudencial. Tal assunto é de suma importância, pois o preço vil é o principal argumento de defesa para anular leilões e motivo de preocupação tanto para arrematantes como para credores que querem ver seu crédito satisfeito. Com a análise do estudo, pode-se verificar que o preço vil é considerado o valor que está abaixo do limite mínimo indicado pelo juiz ou quando for inferior a 50% da quantia presente no laudo de avaliação, caso o magistrado seja omissivo quanto a essa questão.

**Palavras-Chaves:** preço vil; expropriação; leilões; avaliação; arrematação.

## **ABSTRACT**

In addition, this study analyzes the expropriation process, focusing on the garnishment and, mainly, on asset valuation, which defines the final price to be sold at a public auction. To develop the research, we opted for descriptive and explanatory nature methods, with data collection through previous works and jurisprudential analysis. This subject is of significant importance since the vile price is the primary defense argument to annul auctions and a concerning reason for both bidders and creditors, who want to have their money credited. In conclusion of this study, it can be verified that the vile price is considered the value below the minimum limit indicated by the judge, or when it is less than 50% of the amount present in the appraisal report if the magistrate is silent on this issue.

**Keywords:** vile price; expropriation; auctions; rating; bid.

## LISTA DE SIGLAS

AgRg - Agravo Regimental

ARE - Agravo em Recurso Extraordinário

ART. - Artigo

CEF - Caixa Econômica Federal

CF - Constituição Federal

CNJ - Conselho Nacional de Justiça

CPC - Código de Processo Civil

CRFB/88 - Constituição da República Federativa do Brasil de 1988

RCL - Reclamação

RE - Recurso Extraordinário

REsp - Recurso Especial

SRP - Sistema de Registro de Preços

STF - Supremo Tribunal Federal

STJ - Superior Tribunal de Justiça

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>11</b>
<b>1 PODER EXPROPRIATÓRIO DO ESTADO SOBRE O PATRIMÔNIO</b> .....	<b>14</b>
1.1 TIPOS DE EXPROPRIAÇÃO .....	15
1.1.1 Adjudicação.....	16
1.1.2 Alienação particular .....	17
1.1.3 Alienação em hasta pública .....	19
1.1.4 Apropriação de frutos e rendimentos .....	20
1.2 BENS E PATRIMÔNIO .....	21
1.3 PENHORA.....	25
<b>1.3.1</b> Momento da realização da penhora .....	<b>29</b>
1.4 AVALIAÇÃO.....	30
<b>2 PREÇO VIL</b> .....	<b>37</b>
2.1 CONCEITO DE PREÇO .....	37
2.1.1 Preço de mercado .....	39
2.1.2 Valor venal .....	41
2.1.3 Preço público .....	44
2.2 CONCEITO DE VIL .....	46
2.3 PREÇO VIL NO CPC DE 1973.....	46
2.4 PREÇO VIL NO CPC DE 2015.....	55
<b>3 INSTITUTO DA ARREMATAÇÃO E SEU PROCEDIMENTO</b> .....	<b>60</b>
3.1 ARREMATAÇÃO .....	60
3.2 IMPUGNAÇÃO DO ARREMATE .....	64
3.3 LEILÕES PÚBLICOS .....	67
4.3.1 Leilão Judicial.....	68
4.3.2 Procedimento do leilão judicial.....	69
4.4 LEILÃO ELETRÔNICO.....	70
4.5 LEILÃO EXTRAJUDICIAL .....	72
4.5.1 Consolidação da propriedade .....	73
4.5.2 Trâmites do leilão extrajudicial .....	74
4.6 LEILOEIRO.....	76
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	<b>78</b>

<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>81</b>
----------------------------------------	-----------

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como objetivo conceituar e explicar a ocorrência do preço vil, sua relação com os preços de mercado, assim como o seu surgimento nas decisões jurídicas brasileiras. Também tem como meta analisar sua evolução de significados presente na jurisprudência dos tribunais até a sua derradeira positivação no atual código de processo civil.

Como objetivos secundários, buscou-se analisar o processo expropriatório, examinando a penhora, a etapa avaliativa, os requisitos do laudo de avaliação e como sua correta execução pode evitar a incidência do preço vil. Além disso, há o exame sobre o instituto da arrematação e sobre o atual cenário dos leilões judiciais e extrajudiciais.

Todos os anos milhares de móveis e imóveis são leiloados em diferentes hastas públicas pelo país. São veículos, máquinas, ferramentas, objetos de escritórios, terrenos, casas, galpões, pavilhões e até mesmo prédios inteiros. Tudo que tiver algum valor monetário, poderá ser adjudicado para ir a leilão.

Em momentos de crise econômica esse problema se agrava, fazendo com que consumidores acabem não conseguindo pagar suas dívidas e terminem com seus bens penhorados ou tendo seus imóveis retomados pelo banco financiador. Esse fato também acontece com indústrias e empresas, que, devido a dificuldades para pagar empregados, impostos e insumos de produção, acabam se endividando e não conseguem mais manter uma boa saúde financeira.

Os credores não têm culpa, e vão atrás do que lhes é devido, buscando, por meio de ações judiciais, o pagamento de serviços e produtos que ofereceram. Como resultado, muitas empresas e consumidores não obtêm capital suficiente para quitar suas obrigações, e, conseqüentemente, os seus bens terminam sendo levados a leilão por meio de alienação forçada. Neste processo de expropriação, bens são retirados da posse do devedor, avaliados e postos em leilão público para posterior alienação e satisfação do direito do credor.

Neste processo, após o leilão acontecer, há a possibilidade de acontecer um fenômeno que assusta os possíveis arrematantes: o seu lance ser considerado preço vil e o leilão ser anulado. Esse fato, além de prejudicar os interessados no arremate,

acaba transtornando a realização da hasta e atrasando a satisfação do crédito do credor.

É interessante notar que a expressão preço vil já passou por muitas controvérsias desde o CPC de 1973 (Código de Processo Civil) até o CPC de 2015 quando foi dada de forma objetiva a possibilidade de utilizá-lo para cancelar as hastas públicas. O problema é que por um longo período a lei não era muito clara sobre o seu conceito e essa função acabou ficando a cargo da jurisprudência dos tribunais. Não obstante, apesar de o significado estar mais definido atualmente, ainda existem certas correntes que colocam em dúvida algumas autonomias que o magistrado possui ao definir o preço vil.

O tema deste estudo é de extrema importância, pois ajuda a compreender esse fenômeno, que causa tanta apreensão e provoca a impetração de inúmeros recursos junto aos tribunais brasileiros. Ao ter conhecimento sobre tal assunto, contribui-se para evitar a sua caracterização e as consequências que ele gera tanto para o credor como para o devedor. Também é indispensável para compreender a importância da avaliação do bem e da atuação do juiz nesta etapa fundamental, sem contar do papel indispensável que o leiloeiro exerce para a boa consecução da hasta pública.

A pesquisa também é considerada oportuna, já que se busca descobrir como surgiu essa ideia de preço vil e como foi sua evolução ao longo da jurisprudência, apresentando modificações realizadas e até a mudança de conceito ao longo do tempo.

Quanto a sua viabilidade, optou-se pela escolha de métodos de natureza descritiva e explicativa, com coleta de dados por meio de revisão bibliográfica e de análise jurisprudencial nos principais tribunais de justiça do país, no STJ (Superior Tribunal de Justiça) e no STF (Supremo Tribunal Federal).

Para melhor compreensão do tema, o presente trabalho está estruturado em três capítulos.

Em um primeiro momento, será abordado o poder expropriatório do Estado sobre patrimônio, dedicando-se ao processo de penhora, com foco na atividade executiva e na expropriação de bens. Por fim, será analisado a avaliação de bens e os requisitos do laudo avaliativo.

O capítulo seguinte, dedica-se a conceituar o preço vil, sua evolução na legislação brasileira e os meios para evitar a sua caracterização.

Por fim, teremos um capítulo dedicado ao instituto da arrematação e aos leilões judiciais e extrajudiciais, com suas regras e sua legislação específica.

## 1 PODER EXPROPRIATÓRIO DO ESTADO SOBRE O PATRIMÔNIO

Uma das grandes formas de o poder público exercer sua força sobre o cidadão é apropriar-se de seus bens para o pagamento de suas dívidas. Uma situação mais grave ou pior do que perder sua casa, é ser preso, encarcerado pelo Estado e ficar sem sua liberdade.

Para Theodoro Junior<sup>1</sup>, expropriação é o ato do poder público sobre o cidadão visando retirar sua propriedade em nome do interesse público.

Expropriar é o mesmo que desapropriar e consiste no ato da autoridade pública por meio da qual é retirada a propriedade ou a posse de alguém do bem necessário ou útil a uma função desempenhada em nome do interesse público.

Na expropriação, o sujeito privado da propriedade é denominado expropriado, e aquele que pratica o ato chama-se expropriador. Por um viés negativo, a expropriação é a perda da propriedade; já sob um olhar positivo, é fenômeno de aquisição da propriedade, já que alguém tem sua propriedade tolhida para que seja adquirida por outro alguém.<sup>2</sup>

Neste mesmo contexto, a desapropriação nada mais é que a expropriação exercida pelo poder público com autorização legal e com posterior pagamento de indenização ao proprietário da área desapropriada.

Processo semelhante também acontece nos processos de execução realizados por meio do sistema judiciário. Geralmente, ocorrem nas ações que envolvem cobrança de dívidas que, quando não é efetuado o pagamento, o credor pode procurar o judiciário e solicitar um pedido de penhora dos bens do devedor.

Dessa forma, há um ato de força exercido pelo poder público, que busca, a bem do interesse público, retirar tantos bens quanto bastem da propriedade do particular para alcançar o bem do interesse público por meio da tutela jurisdicional.

---

<sup>1</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**: Processo de Execução e Cumprimento de Sentença, Processo Cautelar e Tutela de Urgência. 44. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 30.

<sup>2</sup> SIDOU, J. M. Othon. **Dicionário Jurídico**. Academia Brasileira de Letras Jurídicas. 2016. 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense. ISBN 978-85-309-7304-9. p.459.

Tamanho ato de força e restrição não pode ser tomado sem alegações fundadas. Até porque todo o deslocamento patrimonial, conforme Costa<sup>3</sup>, “há de ser uma causa que o direito reconheça como tal; do contrário, exsurge a obrigação de restituir”. Neste sentido, e conforme a autora, toda e qualquer tipo de modificação e mudança de bens deve ter uma justificativa plausível, sob o risco de estar ocorrendo um enriquecimento sem causa.

Parte desse pressuposto Claudio Michelin Jr, que chamou esse movimento de Princípio da Conservação Estática do Patrimônio<sup>4</sup>. Segundo o autor, esse princípio tem como premissa que “o valor dos bens e direitos atribuídos a alguém e dos bens e direitos gerados a partir desses bens e direitos já atribuídos devem permanecer, em princípio, no patrimônio desse alguém”.

Esse cuidado com movimento de patrimônio nada mais é do que evitar a busca de uma pretensão restitutória por aquele que sofreu um dano pelo desfalque de seus bens. Um tema que tem forte relação com o preço vil e que será retomado ao longo deste trabalho.

## 1.1 TIPOS DE EXPROPRIAÇÃO

Os atos de expropriação, segundo Araken de Assis<sup>5</sup>, são realizados de 4 maneiras: adjudicação, alienação por iniciativa particular, alienação em leilão público e apropriação de frutos e rendimentos. Por meio desses procedimentos que o credor poderá ter a realização do seu pleito.

Em se tratando de processo de execução, o cumprimento do interesse público se dá por meio da alienação forçada e consequente leilão público dos bens do devedor. Para melhor compreensão, este trabalho irá analisar cada um desses

---

<sup>3</sup> COSTA, Judith Martins; HAICAL, Gustavo. **Direito restitutivo** - Pagamento indevido e enriquecimento sem causa - Erro invalidante e erro elemento do pagamento indevido – Prescrição. Revista dos Tribunais, São Paulo, n. 956, jun. 2015. Disponível em: <https://revistadostribunais.com.br/>. Acesso em: 13 set. 2021

<sup>4</sup> MICHELON JR, Cláudio. **Direito restitutivo**: enriquecimento sem causa, pagamento indevido, gestão de negócios, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p. 29.

<sup>5</sup> ASSIS, Araken de. **Manual da execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 84.

grupos, com destaque maior para alienação em hasta pública, que é um dos focos desta pesquisa.

### 1.1.1 Adjudicação

Tratada pelo CPC/2015 como maneira preferencial de expropriação e presente no art. 825<sup>6</sup>, a adjudicação é uma importante ferramenta na execução por quantia certa. Dentre as quatro modalidades (adjudicação, alienação particular, alienação em hasta pública e frutos e rendimentos), a adjudicação é o primeiro método a ser utilizado dentre as formas indiretas de satisfação.

Com grande influência do poder de império do estado, a adjudicação consiste na desapropriação de bens do devedor, contra sua vontade, por meio de transferência imposta em favor do credor.<sup>7</sup>

Em seus ensinamentos, Humberto Theodoro Júnior<sup>8</sup> compara o instituto da adjudicação com a dação em pagamento.

A adjudicação é uma figura assemelhada à dação em pagamento, uma forma indireta de satisfação do crédito do exequente (...), porém, que nada tem de contratual, pois participa da mesma natureza da arrematação, como ato executivo ou de transferência forçada de bens, sob a forma de expropriação”.

Em contrapartida, outros autores como Moacyr Amaral Santos<sup>9</sup> discordam dessa tese, pois “assim como a arrematação não tem a natureza de compra e venda, a adjudicação não participa da natureza da dação em pagamento”. Para o autor, a adjudicação, tal como a arrematação, é um ato executório, e deve ser tratado como um ato processual.

---

<sup>6</sup> Art. 825 do CPC. A expropriação consiste em: I - adjudicação; II - alienação; III - apropriação de frutos e rendimentos de empresa ou de estabelecimentos e de outros bens.

<sup>7</sup> MONTENEGRO FILHO, Misael. **Curso de direito processual civil**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2010. Volume II.

<sup>8</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Processo de execução e cumprimento de sentença**. 26. ed. rev. atual. São Paulo: LEUD, 2009.

<sup>9</sup> SANTOS, Moacyr Amaral. **Primeiras linhas de direito processual civil**. 17. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 1998. 3 Volumes.

Já Marinoni<sup>10</sup>, segue a linha de Moacir Santos, e conceitua a adjudicação como uma transferência autorizada de patrimônio do devedor para o credor.

Corresponde ao recebimento do bem penhorado pelo exequente, descontando-se o valor da execução do valor da coisa. Trata-se de forma de pagamento de dívida executada, pelo qual há transferência direta de patrimônio do devedor para o credor. A responsabilidade patrimonial, poder-se-ia dizer, é linear, autorizando o credor a tomar parte do patrimônio do devedor por conta da dívida não paga.

Dessa forma, pode-se conceituar a adjudicação como um ato judicial, pertencente a ação de expropriação de bens, que tem como finalidade transferir a posse de um bem do devedor para o credor. Trata-se de um meio indireto para satisfazer o direito de crédito do credor dentro de um processo de execução de uma dívida.

Pode-se analisar que é de forma indireta a satisfação do crédito, já que a decisão passa por ato decisório de um juiz que irá reconhecer o direito ao recebimento de uma soma líquida de dinheiro, o que acontece com o credor ao aceitar um bem em troca dessa quantia ou, pelo menos, parte dela. Trata-se, assim, de uma forma de pagamento de dívida executada, pelo qual há a transferência do patrimônio do devedor para o credor.

### 1.1.2 Alienação particular

Ela surgiu no ordenamento jurídico brasileiro a partir da Lei 11.382/2006 quando instituiu uma nova modalidade expropriatória na execução, ao lado da alienação judicial em hasta pública (arrematação), da adjudicação e do usufruto executivo.

Esse meio expropriatório é o segundo na ordem de preferência estabelecida pelo legislador, à frente da própria arrematação, nos termos do art. 825 do Código de Processo Civil. Embora o mecanismo desse instituto possua algumas semelhanças com as outras figuras existentes, ele possui características próprias e que foram até

---

<sup>10</sup> MARINONI, Luiz Guilherme. **Curso de Processo Civil**. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2007, p. 315

inovadoras para a época. Basicamente, a alienação particular foi criada visando ser mais uma opção para se evitar o uso da hasta pública.<sup>11</sup>

Essa forma de expropriação consiste no papel do credor, por iniciativa própria, tomar para si a iniciativa de localizar interessados na aquisição do bem, seja sozinho ou com ajuda de corretores ou leiloeiro cadastrado. Ao conseguir vender o bem de forma judicial, o exequente consegue negociar com melhores vantagens e transformar o crédito em maior liquidez, inclusive, em muitos casos, valorizar o imóvel e contribuir para quitar o total da dívida.<sup>12</sup>

Tal fato é corroborado por Eduardo Talamini<sup>13</sup>, que destaca não haver a obrigação de atos formais para realizar a disputa do bem entre os interessados

Nesse sentido, há o mero ônus de se buscar a melhor oferta – na medida do possível, maior do que o valor mínimo ditado pelo juiz. Não existe, contudo, o dever de se realizar um procedimento formal de disputa de propostas. No cumprimento daquele ônus, o corretor ou o credor até pode realizar uma espécie de “leilão” mais ou menos informal – o que, aliás, não é incomum na dinâmica dos negócios. Mas a falta disso não implica nenhuma invalidade da alienação por iniciativa privada, desde que respeitado o preço mínimo fixado pelo juiz.

Neste caso, o exequente terá a liberdade para buscar o melhor negócio, seja sozinho, seja buscando ajuda de profissionais. Cabe, assim, ao juiz fixar o prazo para esses contatos, a forma de publicizar essas informações, as condições do respectivo pagamento, as garantias, o valor da comissão do corretor, se existir, e, principalmente, a imposição de preço mínimo pelo qual o bem poderá ser alienado.<sup>14</sup> Tal definição de valor será de grande importância, já que se for escolhido um valor muito abaixo ou que não corresponde a verdadeira avaliação do bem, o processo de alienação particular poderá ser embargado ou suspenso, pela análise de preço vil.

---

<sup>11</sup> ASSIS, Araken de. **Manual da execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 85.

<sup>12</sup> CLAUSSEN, Roberto Maximiliano. **Da alienação por iniciativa particular: da segurança jurídica do adjudicante**. RIDB. 2012, p. 1938

<sup>13</sup> TALAMINI, Eduardo. **Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo**. Revista Jurídica. 2009 p.385

<sup>14</sup> ASSIS, Araken de. **Manual da execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 85.

### 1.1.3 Alienação em hasta pública

A figura da alienação por hasta pública (art. 879, II, c/c art. 881, caput) acontece quando antes não for requerida a adjudicação (art. 825, I), nem promovida pelo exequente a alienação por iniciativa particular (art. 879, I, c/c art. 880).

Para Theodoro Júnior<sup>15</sup>, a hasta pública é a transferência de forma coativa de bens penhorados.

Na execução por quantia certa a hasta pública é tecnicamente, 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.

Hasta pública também é conhecida como leilão judicial, praça, pregão ou licitação. Esta figura jurídica é basicamente uma forma de venda pública, na qual é possível a participação de inúmeros interessados na compra de um bem. O principal objetivo é transformar bens materiais expropriados em pecúnia, por meio da atuação de um leiloeiro.

É importante destacar que a hasta pública ou leilão judicial somente é realizado com a autorização de um magistrado. Existem também leilões que são realizados pela forma extrajudicial, que não passam pelo poder judiciário. Geralmente são realizados por empresas privadas ou por bancos, como a Caixa Econômica Federal, que comercializa seus próprios bens quando são adjudicados após inadimplemento de seus clientes imobiliários. Esse tema iremos ver logo adiante, em capítulo próprio de leilão de imóveis.

O procedimento do leilão judicial visa a satisfação do exequente. Segundo Araken<sup>16</sup> de Assis, a alienação por hasta pública é um processo longo e tormentoso que abrange, fundamentalmente, as etapas de avaliação “porque se sujeita a repugnante venda do bem por preço vil e, lateralmente, a apuração do valor de mercado permite modificar e adequar a constrição à bitola da dívida”.

---

<sup>15</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**: vol. III. 50<sup>o</sup> ed. Rev. Atual e ampl.- Rio de Janeiro. Forense: 2017.p. 706

<sup>16</sup> ASSIS, Araken de. **Manual da execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2016. pp. 85 e 86

Após o processo avaliativo, há a publicação de editais, etapa que remete ao princípio da publicidade dos atos públicos, pois como a venda se realiza por meio de certame público, deve-se ter o máximo de divulgação. Por fim, tem-se a arrematação do bem no qual o órgão jurisdicional analisa e aceita a proposta de maior valor, transferindo, assim, o domínio do bem do executado ao adquirente.

Uma mudança que trouxe grandes transformações para o leilão judicial aconteceu com o advento do CPC de 2015, quando o leilão realizado de forma eletrônica se tornou preferencial ao antigo sistema presencial. Disciplinado pelo CNJ (Conselho Nacional de Justiça), esse novo sistema possibilitou que arrematantes de qualquer parte do país possam participar do leilão, o que trouxe maior universalização de acesso à disputa, o que também contribuiu para aumentar os lances do arrematante, possibilitando maior satisfação dos créditos devidos pelo executado. Além de todo cuidado com a segurança, o leilão eletrônico também buscou atender os requisitos de ampla publicidade e autenticidade. Caso não haja a possibilidade de fazer o leilão on-line, por exceção, de acordo com o art. 882<sup>17</sup>, realizar-se-á o leilão de forma presencial.

#### 1.1.4 Apropriação de frutos e rendimentos

Este modelo de apropriação, dentre os já citados, é o mais raro de acontecer<sup>18</sup> e ocorre, de forma eventual, caso o magistrado entenda que possa ser um meio menos gravoso ao executado e com mais serventia à satisfação do crédito, ao invés de penhorar um bem móvel ou imóvel. Uma curiosidade é que antes da consolidação do atual nome, o CPC de 1973 designava de “usufruto” a expropriação do direito à fruição e uso da coisa. O CPC atual optou pela palavra apropriação.

---

<sup>17</sup> Art. 882. Não sendo possível a sua realização por meio eletrônico, o leilão será presencial. § 1º A alienação judicial por meio eletrônico será realizada, observando-se as garantias processuais das partes, de acordo com regulamentação específica do Conselho Nacional de Justiça. § 2º A alienação judicial por meio eletrônico deverá atender aos requisitos de ampla publicidade, autenticidade e segurança, com observância das regras estabelecidas na legislação sobre certificação digital. § 3º O leilão presencial será realizado no local designado pelo juiz.

<sup>18</sup> ASSIS, Araken de. **Manual da execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 86.

Esse modelo apropriativo, conforme Gonçalves<sup>19</sup>, é diferente dos demais e merece atenção, pois “há uma diferença substancial em relação às formas anteriores de expropriação: não há transferência de propriedade da coisa, mas apenas dos acessórios que ela produz.”

Araken de Assis<sup>20</sup> em seus ensinamentos, explica o conceito deste modelo de apropriação.

Se o bem penhorado produz frutos e rendimentos, a satisfação do credor poderá acontecer através da expropriação desse direito parciário, mediante a adjudicação, durante certo período, dos rendimentos do objeto da constrição (art. 868). Também é o que acontece recaindo a penhora sobre empresa e outros estabelecimentos (art. 862), bem como sobre percentual de faturamento (art. 866).

Desse modo, a apropriação de frutos e rendimentos pode ser definida como um ato expropriatório que obriga o executado a repassar ao credor os valores e rendas acessórias que seu bem móvel ou imóvel produza visando adimplir sua dívida.

Como exemplo pode-se citar um imóvel alugado. Em vez de realizar a penhora do imóvel e autorizar a adjudicação ou a alienação, o magistrado poderá determinar que os valores advindos desse aluguel sejam repassados para o credor até satisfazer o valor total do crédito devido.

## 1.2 BENS E PATRIMÔNIO

Após a compreensão dos sistemas expropriatórios, nada mais conveniente que estudar o seu objeto: bens.

Maria Helena Diniz<sup>21</sup> em seus ensinamentos alerta que é preciso deixar bem claro que bens e coisas não são a mesma coisa e é preciso diferenciá-los.

Os bens são coisas, porém nem todas as coisas são bens. As coisas são o gênero do qual os bens são espécies. As coisas abrangem tudo quanto existe na natureza, exceto a pessoa, mas como 'bens' só se consideram as coisas

---

<sup>19</sup> GONÇALVES, Marcos Vinicius Rios. **Curso de Direito Processual Civil V 3 - Execução, Processos nos Tribunais e Meios de Impugnação das Decisões**. Saraiva Jur. – 14. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2021. p.70

<sup>20</sup> ASSIS, Araken de. **Manual da execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, p. 86. 2016

<sup>21</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**, 18ª ed., São Paulo, Saraiva, vol. 1, 2002, p. 275-276

existentes que proporcionam ao homem uma utilidade, sendo suscetíveis de apropriação, constituindo, então, o seu patrimônio.

É importante destacar que a palavra bens, presente no Livro II do atual Código Civil, tem ampla acepção, englobando coisas e direitos, sob os mais diferentes aspectos. Já na parte especial, o Código diz respeito ao direito das coisas, porque, então, presta-se, exclusivamente, à propriedade e aos seus vários desmembramentos.

Outros autores como Rodrigues<sup>22</sup>, explicam que bens quando úteis aos homens, provocam seu desejo e acabam se tornando, dessa forma, objetos de apropriação privada.

Em outras palavras, pode-se definir bens como coisas materiais, de forma concreta, que tenham valor econômico e que sejam úteis aos homens, bem como as que são de existência não material e que possam ser apreciados pelo seu valor econômico.

Dessa forma, ao tratar sobre bens móveis e imóveis do devedor, acaba-se adentrando na área de direito patrimonial, que pode ser definido como a designação de caráter genérico dada a toda sorte de direito que assegure o prazo ou fruição de um bem patrimonial, ou seja, uma riqueza ou qualquer bem, apreciável monetariamente. Desse modo, o direito patrimonial, em regra, deve ter por objeto um bem, que esteja em comércio ou que possa ser apropriado ou alienado.<sup>23</sup>

Como se sabe, os direitos patrimoniais ou pecuniários do autor são transferíveis, não apenas por morte, mas igualmente em vida. A possibilidade de transferência desses direitos pode ser efetuada estando o autor do direito vivo, por meio da cessão de direitos, que é uma das modalidades das sucessões inter vivos.

O direito patrimonial pertence à categoria jurídica de direito subjetivo e, por isso, se faz necessário pelo menos uma pequena noção do que é esse instituto.

Pode-se conceituar direito subjetivo como a possibilidade que a norma jurídica dá ao indivíduo titular de um direito de exercer determinada conduta prevista em lei.

---

<sup>22</sup> RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil 1** - Parte Geral. Brasil: Saraiva. 2003, p. 115.

<sup>23</sup> BIBLIOTECA NACIONAL. **O que é direito patrimonial**. Disponível em: <https://antigo.bn.gov.br/en/node/253>. Acesso em: 10 out. 2021.

Dessa forma, a lei confere ao indivíduo a faculdade de cobrar uma dívida de outro sujeito por meio de um processo judicial de execução.

Os direitos subjetivos englobam, assim, os direitos patrimoniais e extrapatrimoniais. Os direitos patrimoniais compreendem os direitos reais, direitos autorais e os pessoais. Já o extrapatrimonial compreende direito à vida, à liberdade, à integridade, ao nome, à honra, à intimidade, dentre outros.<sup>24</sup>

Orlando Gomes<sup>25</sup> em seu livro de Direito Civil comenta sobre as diferenças entre direitos reais e pessoais.

A divisão dos direitos patrimoniais em reais e pessoais permanece como dado fundamental da morfologia do direito privado, apesar das dificuldades que se apresentam quando se tenta conceituá-los e traçar a linha divisória entre uns e outros. [...] Predomina a distinção baseada no modo de exercício do direito. O direito real se exerce numa coisa, sem intervenção de outra pessoa. O direito pessoal, por intermédio de outra pessoa, a quem incumbe satisfazer determinada prestação, positiva ou negativa.

Este trabalho irá se debruçar sobre os direitos reais, focando na perda de bens móveis e imóveis do devedor, que vão a leilão.

Em um conceito simplista, bens reunidos do devedor formam o seu patrimônio. O patrimônio, consoante Rodrigues<sup>26</sup>, “é formado pelo conjunto de relações ativas e passivas, e esse vínculo entre os direitos e as obrigações do titular, constituído por força de lei, infunde ao patrimônio o caráter de universalidade de direito.”

Já Clóvis Beviláqua<sup>27</sup> destaca que o patrimônio de um indivíduo é a projeção econômica da sua personalidade civil. Outros autores preferem uma definição mais técnica, conceituando patrimônio como um conjunto de bens coesos pela afetação a um fim econômico.<sup>28</sup>

---

<sup>24</sup> MATTOS Netto, Antônio José de. **Direitos Patrimoniais disponíveis e indisponíveis à luz da lei da arbitragem**. In: FRANCO filho, Georgenor de Souza (COORD). **TEMAS ATUAIS DE DIREITO**. 1ª ed. – Rio de Janeiro: LMJ Mundo Jurídico, 2013, p.50.

<sup>25</sup> GOMES, Orlando. **Curso de direito civil**. Volume 1: introdução ao direito civil, 5ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 1977. pp.135-138.

<sup>26</sup> RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil 1 - Parte Geral**. Brasil: Saraiva. 2003, p.117.

<sup>27</sup> BEVILAQUA, Clóvis. **Teoria Geral do Direito Civil**. Rev. e atual. por Caio Mario da Silva Pereira. 2ª ed. Rio de Janeiro. Ed. Rio, 1980. p.167.

<sup>28</sup> GOMES, Orlando. **Introdução ao direito civil**. 10ª ed. Rio de Janeiro, Forense. 1988. p.209.

Dessa forma, o patrimônio é formado por um complexo de bens, direitos ou obrigações as quais possuem algum tipo de valor financeiro. Assim, cada pessoa possui seu próprio patrimônio, cuja unidade responde pelo inadimplemento das obrigações do seu titular. Deste modo, os particulares destinam parte do seu patrimônio para um fim específico, para quitar determinada obrigação.

Distingue-se, também, o patrimônio em bruto e líquido. “Bruto ou líquido é o conjunto de direitos avaliáveis em dinheiro, pertencentes a uma pessoa, deduzidas as obrigações.”<sup>29</sup>

O patrimônio compreende o ativo e o passivo, ou seja, crédito e débito. Para Mattos<sup>30</sup>, a ideia de patrimônio remete a elementos de economia.

A noção de patrimônio envolve como visto um conteúdo de economicidade, seja positivo ou negativo, de tal arte que até a contingência de o passivo ser maior que o ativo, não descaracteriza a natureza patrimonial dessas relações jurídicas.

Os ativos dizem respeito ao que uma pessoa ou entidade tem em valores positivos (bens e direitos). Já os passivos representam a parte negativa (obrigações).

Ao contrário do que muitos pensam, o patrimônio é indivisível. Ou seja, você não pode ter mais de um. Por exemplo, se alguém conta com uma casa própria e um carro, eles não correspondem a dois patrimônios, mas sim a dois bens de um grande montante.

Seguindo nesse caminho, formulou-se o conceito técnico de afetação patrimonial, que acontece quando o titular destina especificamente “um patrimônio próprio para cada empreendimento.”<sup>31</sup>

Dessa forma, a massa de bens constitui patrimônio de afetação, distinto e separado, formando o patrimônio especial. Inversamente, o patrimônio pode ser objeto de relação jurídica com mais de uma pessoa, como acontece com a copropriedade, com o regime da comunhão de bem.

---

<sup>29</sup> MATTOS Netto, Antônio José de. **Direitos Patrimoniais disponíveis e indisponíveis à luz da lei da arbitragem**. In: FRANCO filho, Georgenor de Souza (COORD). **TEMAS ATUAIS DE DIREITO**. 1ª ed. – Rio de Janeiro: LMJ Mundo Jurídico, 2013.p.52

<sup>30</sup> *Idem ibis* p.52

<sup>31</sup> GOMES, Orlando. **Introdução ao direito civil**. 10º ed. Rio de Janeiro, Forense. 1988. Pp.46-47

O patrimônio de afetação emerge como um instrumento sistematizado em 2004, sob fim do conjunto de medidas para o incentivo ao mercado imobiliário. Dentre as medidas anunciadas de fomento às empresas, a ampliação do crédito teve destaque por meio de linhas de créditos mais acessíveis e redução da carga tributária, e ao adquirente das unidades, maiores garantias de efetivo recebimento de seu imóvel.

Talvez, é nessa noção de patrimônio que reveste o maior interesse jurídico, pois é ele que interessa para a função jurídica do patrimônio, a garantia geral dos credores.

### 1.3 PENHORA

Um dos grandes momentos do processo de execução é a penhora dos bens do devedor. Neste instante, os móveis ou imóveis serão retirados da posse do réu inadimplente para garantir a execução do débito, lavrando-se, em seguida, o respectivo auto e nomeando um depositário para os bens arrecadados, que poderá ser o próprio devedor.

A penhora é considerada o ato inicial do processo de execução. Será por meio deste que será definido o bem do devedor que irá se submeter à expropriação judicial para realização da sanção desempenhada pelo poder judiciário<sup>32</sup>.

Com essa forma de apreensão, têm-se o entendimento do termo “execução forçada” adotada pelo Código de Processo Civil a partir do seu artigo 778, pois não há como chamá-lo de execução voluntária.

Neste momento do processo, não há decisão de mérito na ação de execução. O magistrado tem a função de conduzir atos que levem a exata satisfação do crédito. É desta forma, por intermédio da execução forçada, que o Estado poderá intervir no patrimônio do devedor a fim de efetivar o direito do credor.

A penhora também pode ser caracterizada como ato executivo de identificação do bem do patrimônio do executado que ficará obrigado à expropriação. Esse

---

<sup>32</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. **Curso de direito processual civil**. Volume 3. 50 ED. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 558.

reconhecimento constitui ao exato bem ou bens do patrimônio do executado os quais servirão ao ato de expropriar.

Para Marcos Gonçalves<sup>33</sup>, a penhora é de suma importância para a consecução da satisfação do credor.

A penhora é ato de contração que tem por fim individualizar os bens do patrimônio do devedor que ficarão afetados ao pagamento do débito e que serão executados oportunamente. É ato fundamental de toda e qualquer execução por quantia, sem o qual não se pode alcançar a satisfação do credor. Um profissional eficiente é aquele que antes de tudo, sabe utilizar a sua memória, seus conhecimentos, sua capacidade de pesquisar e o raciocínio.

Já para Theodoro Júnior<sup>34</sup>, o conceito de penhora tem envolvimento com o de afetação.

A penhora é um ato de afetação porque sua imediata consequência, de ordem prática e jurídica, é sujeitar os bens por ela alcançados aos fins da execução, colocando-os à disposição do órgão judicial para, “à custa e mediante sacrifício desses bens, realizar o objetivo da execução”, que é a função pública de “dar satisfação ao credor.”

Após individualização de bens da penhora, segue-se o ato de apreensão deles pelo órgão executivo e a sua entrega a um depositário, que assumirá o encargo público, sob o comando direto do magistrado da execução, ficando desse modo, responsável pela guarda e conservação dos bens penhorados e seus acessórios.

Em seguida, com o aperfeiçoamento da penhora, o devedor não poderá mais realizar livremente a administração de seus bens, como a transferência de domínio em cartório ou a alienação, sob pena desses atos serem considerados ineficazes em relação ao credor.

Nasce para o exequente, assim, uma verdadeira garantia pignoratícia, similar ao penhor convencional ou legal, como “terceira espécie do direito de penhor” (de direito material), de cuja natureza participa, e cujos princípios informativos podem ser-lhe aplicados por analogia [...]<sup>35</sup>.

---

<sup>33</sup> GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. **Direito processual civil esquematizado**. São Paulo: Saraiva, 2016, p.774.

<sup>34</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. **Curso de direito processual civil**. Volume 3. 50 ED. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 569.

<sup>35</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. **Curso de direito processual civil**. Volume 3. 50 ED. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p.562.

Como função principal, a penhora tem o objetivo de determinar o patrimônio do devedor o qual será realizada a expropriação. Sua natureza vem no sentido de assegurar a condição satisfativa, “constituindo em ato específico de intromissão do estado na esfera jurídica do obrigado realizando apreensão material do patrimônio”.<sup>36</sup>

Para Theodoro Junior<sup>37</sup>, a penhora proporciona a função tríplice, pois individualiza e apreende efetivamente os bens destinados ao fim da execução; conserva ditos bens, evitando sua deterioração ou desvio; e cria a preferência para o exequente, sem prejuízo das prelações de direito material estabelecidas anteriormente.

É importante destacar que um mesmo bem pode ser penhorado várias vezes em processos distintos, fazendo com que haja o chamado Concurso de Credores, conforme disciplina os art. 797<sup>38</sup> e 908<sup>39</sup> do CPC. Ainda de acordo com tal código, a penhora tem como objetivo não só custear o valor devido pelo executado ao exequente, mas também juros, custas processuais e honorários advocatícios consoante art. 831<sup>40</sup>.

Assim, o instituto da penhora não recai em qualquer bem, e sim alguns específicos. O caput do artigo 789 do CPC destaca que o devedor deverá responder com todos os seus bens atuais e futuros para cumprir com suas obrigações. A exceção legal são os bens impenhoráveis, conforme o art. 832<sup>41</sup> do CPC. De forma resumida,

---

<sup>36</sup> ALVES. Carlos Alexandre Barbosa Alves. **Arrematação de imóvel em leilão judicial**. Rio de Janeiro: 2018. p. 31 Tese (pós graduação). Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro.

<sup>37</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. **Curso de direito processual civil**. Volume 3. 50 ED. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 562

<sup>38</sup> Art. 797 do CPC. Ressalvado o caso de insolvência do devedor, em que tem lugar o concurso universal, realiza-se a execução no interesse do exequente que adquire, pela penhora, o direito de preferência sobre os bens penhorados. Parágrafo único. Recaindo mais de uma penhora sobre o mesmo bem, cada exequente conservará o seu título de preferência.

<sup>39</sup> Art. 908 do CPC. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. § 2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora.

<sup>40</sup> Art. 831. A penhora deverá recair sobre tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal atualizado, dos juros, das custas e dos honorários advocatícios.

<sup>41</sup> Art. 832 do CPC. Não estão sujeitos à execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis.

os bens impenhoráveis são os inalienáveis e os declarados por ato voluntário não sujeitos à execução.

Para Araken de Assis<sup>42</sup>, o art. 832 “limita a afetação preliminar do bem ao mecanismo expropriativo nos casos em que a lei declara inalienável ou impenhorável”. O autor ainda explica que o conceito de impenhorabilidade é mais amplo do que a inalienabilidade e que esta resulta daquela, no entanto a recíproca não é verdadeira, pois a impenhorabilidade concerne ao menos que não afeta ao mais.

Em outras palavras, todo bem inalienável se mostra impenhorável; nem todo bem impenhorável, entretanto, é inalienável. E isso porque, se o próprio obrigado não dispõe do bem (inalienabilidade), representaria flagrante contrassenso o Estado, diversamente, dele dispor; por outro lado, embora exiba o obrigado a ampla disposição sobre o bem (alienabilidade, que constitui a regra), ao Estado, em nome de valores diversos – v.g., a proteção à residência da família -, afigura-se lícito excluí-lo da garantia patrimonial que aproveita aos credores.

Além das questões de impenhorabilidade e inalienável, há de se respeitar a ordem de preferência na penhora. Conforme art. 835<sup>43</sup>, o dinheiro em espécie ou em depósito será preferencial. Apesar de ser o primeiro bem que se procura a ser penhorado, essa posição não possui caráter absoluto, conforme disciplina a súmula 417 do STJ.<sup>44</sup>

Vale apontar, ainda com relação à ordem de preferência, que nas hipóteses de ser dada em garantia um bem (hipoteca, penhor ou anticrese), a penhora deve recair sobre o bem dado em garantia. Nesse caso, se o bem dado em garantia pertencer a

---

<sup>42</sup> ASSIS, Araken de. **Manual da execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 173.

<sup>43</sup> Art. 835 do CPC. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem: I – dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira; II – títulos da dívida pública da União, dos Estados e do Distrito Federal com cotação em mercado; III – títulos e valores mobiliários com cotação em mercado; IV – veículos de via terrestre; V – bens imóveis; VI – bens móveis em geral; VII – semoventes; VIII – navios e aeronaves; IX – ações e quotas de sociedades simples e empresárias; X – percentual do faturamento de empresa devedora; XI – pedras e metais preciosos; XII – direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia; XIII – outros direitos.

<sup>44</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 417. Disponível em <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>. Acesso em 10 jul. 2022. “Na execução civil, a penhora de dinheiro na ordem de nomeação de bens não tem caráter absoluto.”

um terceiro, será imperioso que este terceiro seja intimado da penhora, de acordo com art. 835 § 3º, do CPC<sup>45</sup>, sob pena de nulidade do ato.

A penhora de dinheiro, normalmente ocorre pela penhora online, na qual o magistrado lança uma comunicação eletrônica solicitando o bloqueio e, posteriormente, a transferência do valor disponível em contas bancárias em nome do executado.

A ordem de penhora poderá não ser obedecida. Isso acontece quando o executado indicar outro bem e o magistrado aceitar essa troca, e também na situação de o exequente requerer a execução de outro bem em detrimento da ordem de preferência<sup>46</sup>.

O CPC ainda disciplina, em seu art. 793<sup>47</sup>, que a penhora deverá recair sobre os bens retidos pelo credor na hipótese de execução posterior a direito de retenção que o credor tenha realizado. Neste caso, apenas após excutidos estes bens é que será possível realizar a penhora de outros. A ordem preferencial descrita, assim, no art. 835, poderá ceder diante de regra específica prevista na própria legislação.

### 1.3.1 Momento da realização da penhora

Quanto ao momento da realização da penhora, nos termos do art. 839 do CPC<sup>48</sup>, considera-se realizada no momento da apreensão e do depósito de bens, realizando-se apenas um auto de penhora se as diligências forem realizadas no mesmo dia. Dessa forma, pode-se dizer que a penhora acontece no momento da apreensão do bem, com a posterior entrega destes ao depositário judicial.

---

<sup>45</sup> Art. 835, § 3º do CPC. Na execução de crédito com garantia real, a penhora recairá sobre a coisa dada em garantia, e, se a coisa pertencer a terceiro garantidor, este também será intimado da penhora.

<sup>46</sup> Art. 829, § 2º, do CPC. Para fins de substituição da penhora, equiparam-se a dinheiro a fiança bancária e o seguro garantia judicial, desde que em valor não inferior ao do débito constante da inicial, acrescido de trinta por cento.

<sup>47</sup> Art. 793 do CPC. O exequente que estiver, por direito de retenção, na posse de coisa pertencente ao devedor não poderá promover a execução sobre outros bens senão depois de excutida a coisa que se achar em seu poder.

<sup>48</sup> Art. 839 do CPC. Considerar-se-á feita a penhora mediante a apreensão e o depósito dos bens, lavrando-se um só auto se as diligências forem concluídas no mesmo dia. Parágrafo único. Havendo mais de uma penhora, serão lavrados autos individuais.

A penhora então se concretiza com a apreensão e depósito do bem, lavrando-se um auto de penhora para os bens penhorados. Caso seja realizada mais de uma penhora, será necessário lavrar um auto para cada ato.

Dessa forma, a formalização da penhora se dá por meio da expedição do termo ou auto de penhora. No entanto, há situações em que não haverá expedição de termo ou auto de penhora, como no caso da penhora online.

Quem lavra o auto de penhora é o oficial de justiça. Já o termo de penhora é redigido pelo escrivão ou chefe de secretaria, nas hipóteses em que não houver necessidade de diligência externa para a realização do ato.

Posteriormente a lavratura do auto ou termo de penhora, nas hipóteses de bens que possuem registro, como imóvel, o credor, de posse do auto ou termo de penhora, deve solicitar a averbação da penhora junto ao registro competente, consoante art. 844 do CPC<sup>49</sup>. É importante destacar que o ato de averbação não é condição para a formalização da penhora, e sim para que esta seja de conhecimento de todos, afastando-se qualquer possibilidade de eventual adquirente do bem alegar boa-fé na aquisição.

#### 1.4 AVALIAÇÃO

Dentro do processo civil, a avaliação do bem penhorado é etapa fundamental do processo de expropriação, pois será a partir do laudo avaliativo que será definido o seu valor de mercado, além de levar em conta o estado de conservação do bem.

O ato avaliativo tem por finalidade tornar conhecido das partes, do juízo e de terceiros o valor do bem, além de outros reflexos na execução como a extração do valor mínimo da aquisição na alienação pública; eventual diminuição ou reforço da penhora, preço mínimo de aquisição quando o bem pertencer a incapaz e, por fim, que se estabeleça a continuidade ou não da execução quando o credor optar pela adjudicação do bem penhorado.

---

<sup>49</sup> Art. 844 do CPC. Para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, cabe ao exequente providenciar a averbação do arresto ou da penhora no registro competente, mediante apresentação de cópia do auto ou do termo, independentemente de mandado judicial.

Na avaliação do bem é ainda levado em conta o princípio da menor onerosidade ao devedor, cabendo ao avaliador realizar os devidos desmembramentos quando isto contribuir com a futura alienação. Assim, a avaliação tem como objetivo atribuir um valor por meio de um ato processual estipulado pelo juiz em realizar a avaliação, que é, conforme o art. 154 e 870 do CPC, função, via de regra, do oficial de justiça<sup>50</sup>.

Neste sentido, o oficial de justiça realiza a avaliação logo após executar a penhora. Caso o devedor acredite que a avaliação está abaixo do valor ou mal feita, poderá solicitar ao juiz da execução que o bem seja avaliado por um perito com conhecimentos especializados. Isso também acontece quando o bem em questão é extremamente específico, como joias ou pedras preciosas, e necessita de profissionais do ramo para avaliar o seu real valor de mercado, conforme explica Alexandre Freitas Câmara<sup>51</sup>.

A avaliação é encargo do oficial de justiça (art. 870), salvo se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução comporte, caso em que será nomeado um avaliador, com prazo não superior a 10 dias para entregar o laudo. O oficial de justiça, realizar a avaliação, realizará uma vistoria e elaborará um laudo, tudo devendo constar de documentos a serem anexados ao auto de penhora. No caso de perícia realizado por avaliado, o laudo será apresentado no prazo assinado por juiz. Em ambos os casos, será preciso especificar os bens avaliados com suas características e indicação do estado em que se encontram, bem como -evidentemente- o valor de cada bem.

Já para Alpidio Donizzeti<sup>52</sup>, a avaliação também serve para determinar os limites da expropriação.

A avaliação visa determinar o valor do bem para aferir a necessidade de reforço ou redução da penhora, bem como para determinar os limites da expropriação. Se a expropriação tem por fim precípua a conversão do bem penhorado em dinheiro, ou mesmo a sua utilização direta para pagamento do credor (adjudicação), curial é a necessidade de se verificar o valor dos bens penhorados.

---

<sup>50</sup> ALVES. Carlos Alexandre Barbosa Alves. **Arrematação de imóvel em leilão judicial**. Rio de Janeiro: 2018. p. 33 Tese (pós graduação). Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro

<sup>51</sup> CAMARA, Alexandre Freitas. **O novo processo civil brasileiro**. 3<sup>o</sup>ed. Rio de Janeiro: Forense. 2016, p. 339.

<sup>52</sup> DONIZETTI, Alpidio, **Curso didático de direito processual civil**. 14<sup>a</sup> ed. São Paulo: Atlas, 2010. p.957

Todavia, cumpre salientar que a avaliação será dispensada, conforme o art. 871 do CPC<sup>53</sup> quando houver a aceitação da estimativa feita pelo devedor; envolver títulos, ações e mercadorias com cotação em bolsa de valores; quando envolver veículos e for possível buscar por dados de mercado o atual valor real do bem. No primeiro caso, se houver fundada dúvida do juiz quanto ao real valor do bem, poderá, sim, ser realizada a avaliação.

É indispensável destacar que o laudo de avaliação do bem penhorado deve conter todas as características possíveis para apurar seu real valor, sempre atentando-se às diferentes aplicações dos bens, caso eles sejam urbanos, rurais, de indústria, comércio, entre outros. Dessa forma, é possível ter inúmeras situações e particularidades, o que pode acarretar uma grande margem de erro e possíveis irregularidades que possam constar nos laudos de avaliação<sup>54</sup>.

O laudo de avaliação é tão importante que é um meio de prova, pois busca provar o fato “valor do bem”, conforme explica Didier<sup>55</sup>.

Como meio de prova que é, a ele devem ser aplicadas as regras do Direito probatório, inclusive aquelas que dispensam a produção de prova, quando o fato for notório, confessado, incontroverso ou presumido pelo legislador (CPC, art. 374). Tanto é assim que, não se procederá à avaliação por perito ou oficial de justiça, se houver acordo das partes sobre o valor do bem: o credor aceita o valor estimado pelo executado (art. 871, 1, CPC), por exemplo.

---

<sup>53</sup> BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 março 2015. Art. 871. Não se procederá à avaliação quando: uma das partes aceitar a estimativa feita pela outra; se tratar de títulos ou de mercadorias que tenham cotação em bolsa, comprovada por certidão ou publicação no órgão oficial; se tratar de títulos da dívida pública, de ações de sociedades e de títulos de crédito negociáveis em bolsa, cujo valor será o da cotação oficial do dia, comprovada por certidão ou publicação no órgão oficial; se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado. Parágrafo único. Ocorrendo a hipótese do inciso I deste artigo, a avaliação poderá ser realizada quando houver fundada dúvida do juiz quanto ao real valor do bem.

<sup>54</sup> FILHO, João Domingos da Costa. **Possibilidade de se promover nova avaliação do imóvel no processo de execução**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 23, n. 5622, 22 nov. 2018. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/63821>. Acesso em: 3 set. 2022.

<sup>55</sup> DIDIER JR, Fredie *et al.* **Curso de direito processual civil: execução**. 7. ed. Rev. ampl. e atual. - Salvador: Ed. JusPodivm, 2017, p. 902.

O CPC em seu art. 872<sup>56</sup>, pontuou que o laudo de avaliação deverá especificar os bens em si, suas características, estado em que se encontram e por fim, seu valor. Claro que o laudo também poderá trazer mais informações que são comuns aos documentos realizados por engenheiros contratados por bancos na avaliação de imóveis que estão em processo de financiamento.

Conforme a norma 14.653 da ABNT<sup>57</sup>, há uma série de requisitos a serem analisados para um eficiente laudo de avaliação, como: topografia e zoneamento do terreno; idade, metragem, acabamentos e vícios de construção; transporte, facilidade de acesso, comércio local e infraestrutura da região.

Além desses fatores, a avaliação judicial de imóveis também poderá apreciar a liquidez do bem como um fator importante, comparando com outros bens semelhantes no mercado, isto é, a praticidade com que o bem pode ser convertido em dinheiro em razão de suas características.

Também é possível analisar os documentos de matrícula, IPTU, e outros encargos acessórios que são levados em conta pelo mercado, tais como valor de condomínio, gás encanado ou luz solar. Outro fator preponderante também é se o bem está totalmente regularizado ou se necessita de diligências junto a órgãos municipais.

É imprescindível ressaltar que uma avaliação mal feita, sem levar em conta o estado de conservação do bem e seu real valor de mercado, pode levar a uma anulação do leilão e a consequente frustração dos arrematantes.

O tempo decorrido entre a avaliação feita e a data que o bem será levado à leilão é outro ponto fundamental. Esse problema acontece quando o bem, normalmente móvel, acaba se tornando superavaliado, já que seu estado de conservação termina, com o transcorrer do tempo, se deteriorando, perdendo, assim, valor de mercado. Quando se antecede ao momento do leilão, o bem já está tão desgastado que sua avaliação já não condiz com a realidade, ficando assim sem

---

<sup>56</sup> CPC. Art. 872. A avaliação realizada pelo oficial de justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora ou, em caso de perícia realizada por avaliador, de laudo apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo-se, em qualquer hipótese, especificar: I - os bens, com as suas características, e o estado em que se encontram; II - o valor dos bens.

<sup>57</sup> ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro. Disponível em: <https://www.abntcatalogo.com.br/>. Acesso em: 4 set. 2022.

interessados em arrematá-lo. Um exemplo que pode ser dado é a de um forno industrial penhorado de uma panificadora. Caso o espaço de tempo entre a avaliação do bem e o leilão for prolongado, o forno provavelmente estará já sem lubrificação adequada, com indícios de ferrugem e poderá nem estar mais em pleno funcionamento, o que certamente afastará possíveis compradores.

O contrário também acontece e gera muitas ações de anulação de leilão. É quando o bem, geralmente imóvel, é avaliado e depois se passa muito tempo até a realização do leilão por causa de inúmeros recursos e discussões. Nesse tempo, o bem acabou se valorizando, no entanto, sua aferição de preço estará defasada, o que gerará prejuízos ao devedor, que não terá um valor justo a receber pelo seu bem. Como ilustração, geralmente isso acontece quando na área do bem imóvel ocorreu benfeitorias públicas ou valorização do bairro em virtude de construção de shoppings ou grandes centros comerciais após a realização do laudo de avaliação.

Quando acontecem essas situações, há a possibilidade de se promover nova avaliação. De acordo com o art. 873 do CPC, há três hipóteses para que se possa solicitar a realização de nova avaliação: qualquer das partes arguir, fundamentalmente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador; se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição do valor do bem; o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação.

Nesta questão do erro do avaliador ou dolo, deverá ser demonstrado alguma incorreção no laudo e, se necessário, documentos que embasem tais alegações e que provem que houve o equívoco. A avaliação poderá ser impugnada por qualquer das partes por simples petição no prazo de 15 dias contados da ciência do fato<sup>58</sup>; pode também o executado suscitar o vício em embargos à execução.<sup>59</sup>

Quanto à segunda situação, se o juiz ficar em dúvida quanto ao valor atribuído ao bem da avaliação, poderá determinar a realização de uma nova avaliação. Tal norma pode ser observada na decisão de agravo de instrumento nº 70081586133 do Tribunal de Justiça do RS<sup>60</sup> que tratou sobre a avaliação de um complexo hospitalar,

---

<sup>58</sup> CPC. Art. 525, §11.

<sup>59</sup> CPC. Art. 917, II.

<sup>60</sup> RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento, Nº 70081586133, Décima Segunda Câmara Cível, Relator: Cláudia Maria Hardt, Julgado em: 10-10-2019. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia>. Acesso em: 5 set 2022.

em que ficou risível a dúvida sobre o real valor do imóvel e foi autorizado uma nova avaliação.

Na oportunidade, foi reconhecido que se houver um grave erro na avaliação de um imóvel, principalmente nas suas características essenciais, neste caso, a preclusão temporal deve ser preterida diante desse fato e deve ser realizada uma nova avaliação.

A relatora ainda citou o fato que o laudo avaliativo não considerou todas as construções do complexo hospitalar, o que inegavelmente elevaria seu valor e também haveria o risco de expropriação por quantia discordante de suas características, o que vai de encontro ao que determina as normas do art. 873, III do CPC e que autoriza uma nova avaliação por profissional competente e de confiança do juízo.

A parte que trata sobre majoração e diminuição do valor já possui alguns precedentes consolidados. Para evitar que o bem penhorado sofra alterações de valor e tenha que fazer nova avaliação, o STJ<sup>61</sup>, em REsp 1.103.235, recomendou que a avaliação seja realizada em data próxima ao ato expropriativo: “A avaliação do bem objeto de leilão deve ser feita em momento próximo à expropriação para manter a contemporaneidade da aferição do valor, tendo em vista que fatores externos podem influir na variação do preço do objeto”.

Claro que a recomendação é bem-vinda, mas no Recurso especial 1.264.47<sup>62</sup>, a Ministra relatora Nancy Andrighi aponta que é fundamental a parte justificar a necessidade de nova avaliação, para não correr o risco desse pedido tornar-se apenas um recurso protelatório.

Decorrido considerável lapso temporal entre a avaliação e a hasta pública, a rigor deve-se proceder à reavaliação do bem penhorado. Para tanto, porém, é imprescindível que a parte traga elementos capazes de demonstrar a efetiva necessidade dessa reavaliação. (STJ, REsp 1.264.47/SP 3º TJ. 06.12.2011, rel. min. Nancy Andrighi)

---

<sup>61</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.103.235, Ministro relator Humberto Martins. Estado do Paraná. 19 mar. de 2009. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 3 set 2022.

<sup>62</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.264.47/SP, Ministro relator Nancy Andrighi. Estado de São Paulo. 6 dez. 2009. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 3 set 2022

Assim, pode-se analisar que, ao buscar a impugnação de um laudo de avaliação, é indispensável uma fundamentação mínima para apontar esses indícios, da mesma forma que é crucial que estes argumentos devam ser produzidos e apresentados no decorrer do prazo legal com o objetivo de impugnar o laudo de avaliação, sob pena de preclusão.

Com vários detalhes e inúmeras possibilidades, é impossível para o legislador dispor de todas as hipóteses que possam acontecer. Dessa forma, percebe-se que tanto a doutrina quanto a jurisprudência vêm buscando complementar a definição de tais requisitos, especialmente quando se tem a tarefa de definir o que vem a ser os erros e os elementos indispensáveis na elaboração do laudo.

O que fica claro é que, se decorreu período de tempo suficiente para majorar ou reduzir o preço do imóvel penhorado, entre o tempo de sua avaliação e o momento de sua alienação forçada, é possível, sim, uma nova avaliação.

## 2 PREÇO VIL

Receio de grande parte dos compradores de bens em arrematações judiciais, o preço vil é a principal tese de defesa para anular leilões. Ele já passou por momentos de grande polêmica, especialmente após o Código de Processo Civil de 2015, quando foi dada de forma objetiva a possibilidade de utilizá-lo para invalidar as hastas públicas. O problema é que por muito tempo a lei não era clara sobre o seu conceito e esse trabalho acabou ficando a cargo da jurisprudência dos tribunais. Apesar do significado estar mais definido atualmente, ainda existem certas correntes que colocam em dúvida algumas liberdades que o magistrado possui ao definir o preço vil.

Assim, para conceituar e explicar a ocorrência do preço vil, o capítulo irá se aprofundar nos conceitos dessa expressão, na sua relação com os preços de mercado, assim como o seu surgimento nas decisões jurídicas brasileiras. Também será analisada a sua evolução de significados realizada pela jurisprudência dos tribunais até a sua derradeira posituação no atual código de processo civil.

### 2.1 CONCEITO DE PREÇO

A palavra preço vem do latim “pretium” e significa o valor pecuniário estimado de uma coisa ou valor monetário que vale algo<sup>63</sup>. De forma resumida, pode-se dizer que preço é o valor, em dinheiro, expresso de forma clara e numérica relacionado a algum objeto ou serviço.

Como há muitas confusões entre os conceitos de preço e valor, é importante deixar bem claro cada definição. Em sua literalidade gramatical, valor significa o preço que se atribui a algo, conforme o dicionário online Michaelis<sup>64</sup>.

---

<sup>63</sup> ROSA, Íris Vânia Santos. **Preço**. Enciclopédia jurídica da PUC-SP. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Direito Tributário. Paulo de Barros Carvalho, Maria Leonor Leite Vieira, Robson Maia Lins (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/283/edicao-1/preco>. Acesso em 10 dez. 2021.

<sup>64</sup> VALOR. In: MICHAELIS, moderno dicionário da língua portuguesa. São Paulo: Melhoramentos, 2022. Disponível em: <https://michaelis.uol.com.br/moderno-portugues/busca/portugues-brasileiro/valor/>. Acesso em: 7 ago. 2022.

Já segundo um ditado popular, preço é o valor que se paga e o valor é aquilo que se leva. A afirmativa não está de toda forma errada.

O preço está ligado a questão de oferta e procura e tende a variar devido a isso<sup>65</sup>. Já o valor está ligado às expectativas e necessidades das pessoas que irão adquirir alguma coisa. Ou seja, o valor não diz respeito ao produto ou serviço, mas ao que ele gerará na vida ou cotidiano da pessoa (ou empresa) que o adquirir.

Já o economista Carlos Hilsdorf<sup>66</sup>, destaca a diferença entre valor e preço explicando que para satisfazer uma necessidade, fazemos vários tipos de esforços, seja investindo tempo, seja investindo dinheiro.

A soma dos esforços que dispêndemos para obter o que buscamos representam o preço que pagamos para obter o que queremos, enquanto a soma dos benefícios que recebemos ao obter o que buscamos representa o valor.

É importante destacar que a relação entre preço e valor está presente no cotidiano de cada pessoa. Sejam elas do tipo material, como na hora de comprar um carro ou um apartamento, ou imaterial, como quando for escolher por um determinado emprego, com um certo salário, ou na escolha de uma determinada universidade para estudar.<sup>67</sup>

É por conta do valor, por exemplo, que algumas pessoas acham um produto caro e outras não, pois determinado produto custa mais do que determinada pessoa acha que vale. Seguindo este mesmo raciocínio, o cliente acha “barato”, quando tem a percepção que o produto vale mais do que custa e, por fim, achará um preço justo quando achar que aquele objeto vale precisamente o que custa<sup>68</sup>.

As diferenças entre ambos estão intrinsecamente ligadas em suas estruturas jurídicas. O preço é a quantia que o comprador se obriga a pagar ao vendedor em um contrato de compra e venda. O preço deve ser sério, sendo necessário que o vendedor

---

<sup>65</sup> BRUNI, Adriano Leal; FAMÁ, Rubens. **Gestão de custos e formação de preços: com aplicações na HP 12C e Excel**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2004. p.340

<sup>66</sup> HILSDORF, Carlos. **A diferença entre Preço e Valor**. Administradores.com, 2011. Disponível em: <https://administradores.com.br/artigos/a-diferenca-entre-preco-e-valor>. Acesso em: 02 mar. 2022

<sup>67</sup> ALEXANDRE, Rodrigo. **Diferença entre preço e valor**. Disponível em: <https://webinsider.com.br/diferenca-entre-preco-e-valor/>. Acesso em: 05 mar. 2022.

<sup>68</sup> HILSDORF, Carlos. **A diferença entre Preço e Valor**. Administradores.com, 2011. Disponível em: <https://administradores.com.br/artigos/a-diferenca-entre-preco-e-valor>. Acesso em 02/03/2022

tenha a intenção de exigí-lo e que consista numa soma que possa ser considerada contrapartida da coisa.<sup>69</sup>

Já o valor de um bem é a estimativa que alguém atribui a um bem. Essa aferição pode ser realizada pelo próprio vendedor, pelo comprador ou por um terceiro que teve a incumbência de avaliar o bem. É importante analisar que a conexão entre preço e valor existe nas situações de venda forçada ou na venda de produtos essenciais. Nestes casos, o valor é um elemento que deve ser considerado.

Em termos de marketing, essa relação é constantemente explorada, pois a publicidade tem o poder de alterar a percepção dos consumidores e aumentar o valor de determinado objeto, provocando desejos inconscientes nos consumidores. Muitas vezes, nestes casos, o comprador aceita pagar um preço maior por aquele produto pelo significado que aquele objeto representa ao invés de pagar menos por um item com qualidades semelhantes, mas sem o apelo mercadológico.

Tal ideia é reforçada pelo economista Rodrigo Alexandre<sup>70</sup>, ao explicar o case de produto da empresa Apple.

A percepção de valor construída pela Apple ao iPhone, cria o preço que ele chega ao mercado. Por isso, os valores estratosféricos do iPhone não se devem às suas peças, ou ao seu processador, nem pela sua câmera. Mas sim pela ideia de valor que o mundo construiu, para o celular da empresa americana.

Assim, preço e valor possuem estruturas distintas. Enquanto preço é relacionado ao dinheiro que um cliente paga por um produto ou serviço, seja no comércio ou por meio de um contrato de compra e venda, o valor diz respeito ao que o cliente recebe com essa compra, como a experiência da compra e o sentimento de satisfação.

### 2.1.1 Preço de mercado

Antes de falar sobre preço vil, é importante analisar como um objeto é analisado no mercado e recebe determinada precificação.

---

<sup>69</sup> ORLANDO GOMES, **Contratos**, 18.<sup>a</sup> Ed., Forense, Rio de Janeiro, 1999, p. 229.

<sup>70</sup> ALEXANDRE, Rodrigo. **Diferença entre preço e valor**. Disponível em: <https://webinsider.com.br/diferenca-entre-preco-e-valor/>. Acesso em 05 mar.2022.

É imprescindível destacar que há diferentes conceitos para definir preço de mercado. Quem explica a dimensão econômica é o economista e teórico austríaco, Ludwig Von Mises<sup>71</sup>, que analisa que o preço de algo não pode ser determinado sem estar conectado com o mercado.

Preços são um fenômeno de mercado. Eles são gerados pelo processo de mercado e são o cerne da economia de mercado. Não há como existir preços fora da economia de mercado. Preços não podem ser criados como se fossem produtos sintéticos.

É visto que o mercado é dependente da demanda e o preço tende a igualar a oferta disponível<sup>72</sup>. Dessa forma, quando um preço se distancia de determinado patamar de oferta e os bens oferecidos são iguais, há disposição para que se encontre um equilíbrio, desde que se trate de um mercado livre e sem interferências estatais.

Neste sentido quem determina os preços são os consumidores para os produtos que tem valor corrente no mercado, sejam eles fungíveis ou consumíveis, por meio de um julgamento de valores. Claro que também há produtos que são determinados pelo seu custo ou definidos de forma arbitrária pelo seu proprietário. Dessa forma, cada sujeito, ao efetuar uma compra ou vender algum produto está colaborando para a formação dos preços de mercado. No entanto, quanto maior for esse mercado consumidor, menor será sua participação no resultado final. Dessa forma, cada indivíduo deve ajustar sua própria conduta de acordo com sua estrutura de preços de mercado. Assim, aquilo que se chama preço, nas palavras do teórico da escola austríaca de economia, Ludwig Von Mises<sup>73</sup>, “é sempre uma relação que ocorre no interior de um sistema integrado, sistema esse que é o resultado de várias relações humanas.” Dessa forma, bens são comprados e vendidos de acordo com as “leis de mercado”.

---

<sup>71</sup> MISSES, Ludwig Von. **A origem dos preços.** Disponível em: <https://www.mises.org.br/Article.aspx?id=148>. Acesso em 10 dez. 2021.

<sup>72</sup> ROSA, Íris Vânia Santos. **Preço.** Enciclopédia jurídica da PUC-SP. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Direito Tributário. Paulo de Barros Carvalho, Maria Leonor Leite Vieira, Robson Maia Lins (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/283/edicao-1/preco>. Acesso em: 10 dez. 2021.

<sup>73</sup> MISSES, Ludwig Von. **A origem dos preços.** Disponível em: <https://www.mises.org.br/Article.aspx?id=148>. Acesso em 10 dez. 2021.

Já na dimensão jurídica, Pontes de Miranda<sup>74</sup> analisa que de acordo com valores e condições, há boas compras e compras ruins.

Não se faz mister que o preço corresponde, na verdade, ao valor do bem comprado. Compra bem quem compra pelo valor do objeto, ou por menos. Compra mal quem compra por mais do que é o valor do objeto. A fim de evitar essa discrepância entre valores, *leges specialis*, de direito público, regulam preços de bens de que necessita o ser humano. No mais, o sistema jurídico brasileiro abstrai da desproporção entre o valor e o preço.

Dessa forma, o preço de mercado é parte importante também para a definição do preço vil, já que afeta a avaliação de um bem móvel ou imóvel.

Pode-se citar o momento, por exemplo, em que um oficial de justiça escolhido pelo magistrado é encarregado de realizar uma avaliação de imóvel que irá a leilão. Em seguida, o avaliador irá repassar as informações ao juiz que tomará a decisão final sobre o preço de venda do bem. Ao fazer o laudo de avaliação, o servidor poderá levar em conta a localização, o número de cômodos, o material da construção e o tamanho do terreno. Além dessas informações, o profissional irá analisar, principalmente, a concorrência, ou seja, o valor de outros imóveis semelhantes na mesma região, em diferentes canais de venda.

A pesquisa desse mercado é imprescindível não só para determinar um preço, mas também para ter um referencial e não ficar distante da realidade. Assim, com os valores em mãos, o servidor fará uma avaliação comparativa e, após, terá um preço médio, ou seja, um preço que o mercado acredita que imóvel valha atualmente. Com essa informação, o juiz decidirá se concorda com o laudo de avaliação do oficial de justiça ou se precisará delegar essa função a um perito especializado, para, finalmente, definir o preço de venda que o bem irá ser vendido na hasta pública.

### 2.1.2 Valor venal

Há também outro tipo de valor que é o chamado valor venal muito utilizado pelos órgãos públicos. Basicamente, o valor venal do imóvel é um tipo de avaliação, feita pelo município local, para determinar quanto vale determinada propriedade imobiliária para o poder público. Vale ressaltar que a incidência tributária da

---

<sup>74</sup> MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado**, Tomo XXXIX.4ª ed. São Paulo:RT, 1983. p.94.

propriedade imóvel é de competência do município e está prevista no art. 156, I, da CF<sup>75</sup>, sobre a qual poderá instituir o Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), tendo o valor venal do imóvel como a sua base de cálculo, conforme o art. 33 do CTN<sup>76</sup>.

A autora Maria Rita Ferragut<sup>77</sup> considera valor venal o valor provável do terreno mais as construções realizadas.

O valor venal de um imóvel é o preço de venda, levando-se em consideração o terreno acrescido de suas edificações, estimado por critérios técnicos prescritos em lei municipal. É o valor provável do imóvel, aquele que o bem alcançaria para compra e venda à vista, conforme as condições usuais do mercado imobiliário.

Usado como referência para calcular impostos, o valor venal também é utilizado como base para o pagamento de valores judiciais ou administrativos. Assim, é a partir dessa unidade que serão calculados os impostos como o IPTU (Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana) e o ITBI (Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis), conforme os art. 33 e 38 do Código Tributário Nacional (CTN)<sup>78</sup>.

É importante destacar que antigamente o valor venal era geralmente inferior e distinto do valor do imóvel no mercado imobiliário, aquele que normalmente se considera para realizar uma compra e venda. Ele era considerado apenas um valor de referência utilizado pelos corretores imobiliários para se determinar o valor real de mercado<sup>79</sup>.

---

<sup>75</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 5 jul. 2022.

<sup>76</sup> BRASIL. Código Tributário Nacional. **Lei 5.172 de 25 de outubro de 1966**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5172compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm). Acesso em: 04 abr. 2022.

<sup>77</sup> FERRAGUT, Maria Rita. **Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana**. Enciclopédia jurídica da PUC-SP. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Direito Tributário. Paulo de Barros Carvalho, Maria Leonor Leite Vieira, Robson Maia Lins (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/291/edicao-1/imposto-sobre-a-propriedade-predial-e-territorial-urbana>. Acesso em: 05 jul. 2022.

<sup>78</sup> BRASIL. Código Tributário Nacional. **Lei 5.172 de 25 de outubro de 1966**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5172compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm). Acesso em: 04 de abril de 2022.

<sup>79</sup> REIS, Thiago. **Valor venal: o que é? Como calcular esse indicador imobiliário?** Disponível: <https://www.suno.com.br/artigos/valor-venal/>. Acesso em: 04 abr. 2022.

Em decisão recente do STJ<sup>80</sup>, sob o rito dos recursos especiais repetitivos, houve mudança nesse entendimento. Na oportunidade foram estabelecidas três teses relativas ao cálculo de imposto do ITBI nas operações de compra e venda, ao qual o valor venal é a principal referência.

A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; 2) O valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (artigo 148 do Código Tributário Nacional – CTN); 3) O município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido de forma unilateral.

Com essa decisão, no que tange à base de cálculo, o valor venal, presente no art. 38 do CTN, deve seguir o valor dos bens e direitos transmitidos. Ou seja, a expressão valor venal deve ser compreendida como o valor considerado em condições normais de mercado para as transmissões imobiliárias.

Conforme o relator do recurso do Município de São Paulo, ministro Gurgel de Faria, ainda que seja exequível demarcar um valor médio de mercado de um determinado imóvel, a avaliação de cada bem comercializado pode sofrer modificações dependendo de circunstâncias específicas. E isso não vale só para negociações entre particulares, pois também afeta as hastas públicas, já que este tipo de informação é considerado pelo arrematante na hora de realizar o seu lance.

Tal mudança afetou de sobremaneira como eram realizadas as definições do valor venal, quando apenas algumas características do imóvel eram consideradas, sem levar em conta a demanda por ele e as conjecturas do mercado. Neste sentido, antes desse entendimento não se incluía no cálculo do valor venal questões comerciais, como a oferta e a demanda na região ou se o bairro naquele momento estava mais atrativo para os consumidores.

---

<sup>80</sup> SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, define Primeira Seção.** Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/09032022-Base-de-calculo-do-ITBI-e-o-valor-do-imovel-transmitido-em-condicoes-normais-de-mercado--define-Primeira-Secao.aspx>. Acesso em: 20 ago. 2022

Assim, ficou estabelecido que, no caso do ITBI, a base de cálculo, que é o valor venal, deve considerar o valor de mercado do imóvel, individualmente determinado, sofrendo influências de fatores como benfeitorias, estado de conservação e as necessidades do comprador e do vendedor.

### 2.1.3 Preço público

Outro conceito jurídico que é correlacionado com preço vil, é o sistema de registro de preços, um recurso há tempos utilizado e positivado na lei de licitações, tanto na antiga lei 8666/1993 assim como na nova lei 14133/2021.

Conforme a nova lei de licitação<sup>81</sup>, o sistema de registro de preços (SRP) é o conjunto de procedimentos para realização, mediante contratação direta ou licitação nas modalidades pregão ou concorrência, de registro formal de preços relativos à prestação de serviços, a obras e a aquisição e locação de bens para contratações futuras.

Para Ricardo Marcondes Martins<sup>82</sup>, o SRP atende de forma satisfatória as demandas da administração pública e foi previsto como um sistema que prioriza um modo mais eficiente de realização de compras frequentes de bens consumíveis.

Assim, basicamente o SRP é um mecanismo especial do processo licitatório que tem o objetivo de registrar o preço de um serviço ou material que seja de interesse do poder público. Um meio que já se mostrou eficiente e célere para a realização de compra de materiais ou a prestação de serviço para o poder público.

Funciona assim: o interessado em vender para o governo faz um registro do seu produto ou serviço em ata, com o preço e especificações técnicas. Os dados desse produto, então, ficam armazenados com o poder público por um determinado período (não maior do que 12 meses) e, sempre que solicitado, o fornecedor que registrou um produto deve fornecer à administração pública pelo preço registrado.

---

<sup>81</sup> BRASIL. **Lei nº 14.133/2021 de 10 de junho de 2021**. Capítulo III: Das Definições. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm). Acesso em: 1 mar. 2022.

<sup>82</sup> DAL POZZO, Augusto Neves (Org.). **Nova lei de licitações e contratos administrativos comentada**. São Paulo: Thomson Reuters, 2022. p. 447.

Ou seja, ele serve como um banco de dados com o preço médio de produtos e serviços para serem usados no momento de uma compra pública. O grande diferencial dessa modalidade é que a administração não é obrigada a contratar, adquirindo bens ou serviços. Nesse caso, o licitante assume a obrigação de fornecer, mas a administração não.

Com um Sistema de Registro de Preços, a administração pública compra ou contrata se quiser, quando quiser e na quantidade que quiser, desde que dentro dos quantitativos máximos licitados e o prazo de validade da ata.

Dessa forma, torna-se um instrumento de trabalho importante para o poder público. Para o autor Sidney Bittencourt<sup>83</sup>, o SRP “deve ser encarado como uma ferramenta de auxílio ao Poder Público, adotado nas compras de materiais de uso habitual e nas contratações de serviços, em casos especialíssimos.”

Também é integrante do SRP a ata de Registro de Preços, que é um documento vinculativo e que gera obrigação, ou seja, é um documento que gera a expectativa de contratar o fornecedor que venceu a licitação. Na ata são registrados os preços, fornecedores, condições de fornecimento e todos os órgãos participantes. A utilização dessa ferramenta proporciona uma economia importante para a economia dos gastos públicos, cumprindo, assim, o princípio da economicidade das licitações.<sup>84</sup>

Ou seja, uma vez que a licitação é concluída, é por meio da Ata de Registro de Preços que o órgão ou entidade pública licitante comprará do fornecedor, a qual já tem o registro do seu preço, por quantas vezes quiserem e for necessário.

Em resumo, o sistema de registro de preços é um sistema especial de licitação que escolhe a proposta mais vantajosa para eventual e futura compra pela administração pública. Basicamente foi criado para eludir gastos com novas licitações com o objetivo de adquirir um mesmo produto, evitando assim despesas desnecessárias. Outro ponto relevante é que o SRP pode ser compartilhado entre diversos órgãos e entidades públicas. Dessa forma, há a possibilidade de uma mesma ata de registro de Preços ser agraciada por mais de um órgão ou entidade públicos

---

<sup>83</sup> BITTENCOURT, Sidney. **Comentários ao Decreto nº 7.892, de 23 de janeiro de 2013**. 3. Ed. Belo Horizonte. Editora Fórum 2013.

<sup>84</sup> PORTAL DE COMPRAS PÚBLICAS. **Sistema de Registro de Preços: o que é e principais vantagens**. Disponível em: [https://www.portaldecompraspublicas.com.br/novidades/sistema-de-registro-de-precos-o-que-e-e-principais-vantagens\\_1139#](https://www.portaldecompraspublicas.com.br/novidades/sistema-de-registro-de-precos-o-que-e-e-principais-vantagens_1139#). Acesso em: 10 fev. 2022.

como beneficiários, os quais são chamados de Órgão Gerenciador e Órgão Participante.

## 2.2 CONCEITO DE VIL

A palavra vil vem do latim “villis,e”, significa preço baixo<sup>85</sup>. Em português, vil tem outros significados. Ele pode ser referente a um valor pequeno, barato ou até mesmo sem valor. Também há significado na inexistência de consideração ou respeito, pessoa desprezível ou menosprezável, indigno, como bandido vil. Pode também significar a incitação ao desdém ou algo desprezível, abjeto ou escroto, como inveja vil. Pode ser uma qualificadora de algo sem importância, insignificante, modesto, como se referir a um imóvel ruim o chamando de vil<sup>86</sup>.

## 2.3 PREÇO VIL NO CPC DE 1973

O termo específico “preço vil” surgiu no ordenamento jurídico brasileiro por meio da lei 6.851/1980, que alterou o art. 692 do Código de Processo Civil de 1973, e apontava que “(...) não será aceito lance que, em segunda praça ou leilão, ofereça preço vil, que não baste para a satisfação de parte razoável do crédito”.<sup>87</sup> Tal mudança positivou a proibição e tornou letra expressa a limitação de arrematar pelo preço vil.

Mesmo sem a exata expressão, a ideia ligada ao conceito de preço vil já era utilizada e data do século 17, quando surgiu sob o nome de “justo preço” nas Ordenações Filipinas, que foi o código legal português, promulgado em 1603 por Filipe

---

<sup>85</sup> VIL. In: DICIO, Dicionário Online de Português. Porto: 7Graus, 2022. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/vil/>. Acesso em: 06 fev. 2022.

<sup>86</sup> VIL. In: LEXICO, Dicionário Online de Português. Porto: 7Graus, 2018. Disponível em: <https://www.lexico.pt/vil/>. Acesso em: 01 abr. 2022.

<sup>87</sup> BRASIL, **Lei federal 6.851 de 17 de novembro de 1980**. Art. 692. Art. 692. Será suspensa a arrematação logo que o produto da alienação dos bens bastar para o pagamento do credor. Não será aceito lance que, em segunda praça ou leilão, ofereça preço vil, que não baste para a satisfação de parte razoável do crédito. Disponível: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/1980-1988/L6851.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1980-1988/L6851.htm) Acesso em: 20 de janeiro de 2022.

I, rei de Portugal, e ficou em vigência até 1830<sup>88</sup>. No Brasil, parte dessa legislação seguiu vigorando até a promulgação do código civil de 1913. Tal conteúdo está presente no Livro IV, título XIII, §7<sup>89</sup> com a seguinte redação: “Não poderá (a arrematação) ser retratada e desfeita em tempo algum por razão da falta de justo preço, nem por comprador dizer que foi enganado em dar para a coisa mais da metade do justo preço”.

A despeito da importância histórica do “justo preço”, o objetivo deste trabalho não é resgatar os primórdios conceituais, e sim analisar a incidência da expressão preço vil na legislação brasileira desde o começo do seu uso até os dias atuais.

É importante destacar que, apesar de a previsão legal no Código de Processo Civil só ter ocorrido em 1980, o preço vil já era estudado e discutido pelos tribunais brasileiros, conforme pode-se verificar nas ementas das decisões de apelação civil nº 3742<sup>90</sup>, de 1968, e do agravo de instrumento nº 16968<sup>91</sup>, de 1977, do Tribunal de Justiça e de Alçada do Rio Grande do Sul.

O primeiro julgado era um caso de falência e na venda forçada dos bens em leilão, foi identificado que o preço oferecido era inferior ao valor de avaliação, ou seja, valor considerado preço vil. Ainda foi verificado que o contrato era válido e que o preço vil não constituía causa de nulidade de negócio jurídico. Já no segundo caso, um agravo de instrumento não provido, pois tentava defender que a arrematação era válida, o que foi rechaçado pela 3ª câmara cível do antigo tribunal de alçada, que afirmou que “não se deve admitir a arrematação por preço vil que não chega sequer para satisfazer os ônus de sucumbência impostos ao devedor”.

---

<sup>88</sup> LARA, Sílvia Hunold. **Ordenações Filipinas**. Disponível em: <https://www.companhiadasletras.com.br/livro/9788571649026/ordenacoes-filipinas>. Acesso em: 22 set. 2022.

<sup>89</sup> BRASIL. Senado Federal. **Código Philippino, ou, Ordenações e leis do Reino de Portugal**. Philippe I. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/242733?show=full>. Acesso em: 21 set. 2022

<sup>90</sup> Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Apelação civil nº 3742, Relator José Dutra. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia>. Acesso em: 06 fev. 2021.

<sup>91</sup> Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Agravo de instrumento Nº 16968, Relator Túlio Medina Martins. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia>. Acesso em: 6 fev. 2021.

Apesar de alguns casos, no entanto, foi após a regulamentação do preço vil que começou a ter mais citações e análises pelos tribunais acerca dessa expressão de grande importância para as arrematações nos leilões.

Em decisão de agravo de instrumento nº 24548<sup>92</sup>, de 1981, do antigo Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul, pode ser verificado que o preço vil era tema recorrente nas salas dos tribunais, no entanto já começava a ser questionado alguns conceitos e limites do que seria exatamente permitido e o que não seria aceito.

No caso em questão, foi lembrado que antes mesmo da positivação já eram recusados lances considerados irrisórios. Na decisão em análise, o lance foi de apenas 20%, o que não pagaria nem os custos do processo. Tal porcentagem de valor foi totalmente repelida pelo relator Adroaldo Furtado Fabrício, que considerou a importância oferecida abaixo do considerável e, por isso, confirmou o agravo de instrumento e o evento do preço vil sobre o valor da arrematação.

Na próxima decisão, de 1981, foi interposto agravo de instrumento nº 24354<sup>93</sup> contra liminar em mandado de segurança que solicitava o cancelamento do leilão por causa de preço vil. Na análise do magistrado, como o valor da arrematação superou as despesas do processo e quase chegou ao montante principal, decidiu por não aceitar a tese de valor irrisório e reformou a decisão, convalidando a arrematação.

Em ambos os casos os valores da arrematação foram questionados se seriam suficientes para pagar pelo menos os custos do processo. Tal ideia estaria de acordo com a mudança realizada pela lei 6.851/1980, quando ressaltava que não seria aceito preço vil quando não bastasse para satisfazer parte razoável do crédito. Tal fato parece ser equivocado, já que simplesmente pagar as custas do processo e sobrar um pouco de dinheiro para o credor bastaria para não ser considerado como preço irrisório.

---

<sup>92</sup> Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Agravo de instrumento Nº 24548, Relator Adroaldo Furtado. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia>. Acesso em 15 jan. 2022.

<sup>93</sup> Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Agravo de instrumento Nº 24354, Relator Sérgio Pilla da Silva. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia>. Acesso em 15 jan. 2022.

Tal linha de pensamento foi rechaçada por parte da doutrina, especialmente por Araken de Assis<sup>94</sup>, que considerou que tal ideia acabou deturpando o sentido de preço vil e gerando uma “grosseira impropriedade”, provocando um errôneo “alvitre doutrinário”

Em outras palavras, penhorado bem valendo o dobro do crédito, sua alienação por metade do valor de mercado, consideravelmente inferior ao justo, não caracterizaria preço vil, pois solveria, integralmente, o crédito. Ora, o preço vil nada tem a ver com o valor do crédito e sua satisfação, no todo ou em parte.

Quem solucionou esse equívoco foi a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, por meio do relator Humberto Gomes de Barros, na análise do Recurso Especial 57.083/SP<sup>95</sup>, ano de 1994. Na oportunidade, o relator explicou que o conceito de preço vil resultaria da comparação entre o valor de mercado do bem e aquele da arrematação, e que seria errôneo garantir que certa arrematação deixaria de se tornar vil simplesmente porque o lance vencedor cobriria parte do crédito em execução.

Tal decisão coincidiu com mais uma modificação do código de processo civil de 1973. Com a homologação da lei federal 8.953<sup>96</sup> de 13 de dezembro de 1994, o art. 693 foi novamente alterado, sendo retirado a parte que descrevia que o lance seria considerado preço vil caso não bastasse para pagar parte razoável do crédito. Assim, a redação do art. 692<sup>97</sup> ficou dessa maneira: “não será aceito lance que em segunda praça ou leilão ofereça preço vil.”

A mudança contribuiu para retirar o trecho equivocadamente sobre relacionar preço vil ao pagamento de parte razoável do crédito, no entanto a redação da lei continuou sendo enigmática e não trazendo uma definição precisa ou elementos concretos que ajudassem a explicar o que era realmente tal expressão.

---

<sup>94</sup> ASSIS. Araken de. **Manual do processo de execução**. 8ª ED. São Paulo: RT, 2002. p. 773-774.

<sup>95</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 57083/SP. Rel. Ministro Humberto Gomes de Barros, 1ª turma, julgado em 23/11/1994. Jus Brasil. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/559178/recurso-especial-resp-57083>. Acesso em 07 fev. 2022.

<sup>96</sup> BRASIL. **Lei federal 8953, 13 de dezembro de 1994**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18953.htm#](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18953.htm#): Acesso em: 10 de fev. 2022.

<sup>97</sup> BRASIL. **Código de Processo Civil (1973)**. Código de Processo Civil Brasileiro. Brasília, DF: Senado, 1973.

Dessa forma, essa imprecisão conceitual presente no antigo CPC trouxe dificuldades para os aplicadores do direito, já que deixava indefinida a real intenção do legislador, deixando para a jurisprudência e doutrina estabelecer o que era ou quanto seria exatamente o preço vil.

Quem também concorda com essa observação é Araken de Assis<sup>98</sup>, que criticou em sua obra a falta de critérios para definir o preço vil do antigo CPC.

Em virtude de sua condição de conceito jurídico indeterminado, inexistia critério econômico apriorístico do que seria, afinal, “preço vil”. Cabia ao executado comprovar que, na data da hasta pública, a coisa penhorada valia bem mais do que o oferecido, não bastando o simples decurso de tempo desde a avaliação. Não importava, por óbvio, a falta de pretendentes em tentativas anteriores. Feitas essas ressalvas, e considerando que, ao fim e ao cabo, o sistema tolerava arrematação por preço inferior ao justo, por definição o da avaliação, abria-se margem à discricção judicial, reforçando-se a tese de que a presidência da arrematação compete ao órgão judiciário.

Na época, os mais atingidos por essa indefinição foram justamente os arrematantes, que sempre tinham dúvidas se o seu leilão poderia ou não ser anulado se ofertasse um determinado valor, e esse, posteriormente, fosse considerado preço vil.

Conforme antigo código vigente, as hastas públicas eram designadas em duas datas. Na primeira, o arrematante poderia dar lance igual ou maior ao da avaliação do imóvel. Já na segunda hasta, havia a possibilidade de oferecimento de lance de qualquer valor<sup>99</sup>. Dessa forma, caso o bem não fosse arrematado no primeiro leilão pelo valor de no mínimo o da sua avaliação, ocorreria o segundo leilão, com a diferença que neste não haveria limites de valores para os lances, desde que o preço não fosse considerado vil.

E como não havia a quantidade exata do que seria preço vil, a doutrina e a jurisprudência trataram de reduzir essa instabilidade na busca por um valor. Parte da doutrina considerava o valor mínimo por volta de 40% a 60% do valor de avaliação. Já a maioria da jurisprudência apontava para o valor mínimo de 50%, embora sem qualquer tipo de base definida ou critérios objetivos.

---

<sup>98</sup> ASSIS, Araken de. **Manual da execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 824.

<sup>99</sup> DONOSO, Denis. **Arrematação por preço vil no novo código de processo civil**. Disponível em: <http://www.justificando.com/2016/03/14/arrematacao-por-preco-vil-no-novo-codigo-de-processo-civil/>. Acesso em: 15 dez. 2021.

Essa falta de parâmetro motivou uma série de subjetividades em sentenças e obras literárias. Tal fato, para Denis Donoso<sup>100</sup>, fez com que diversos juízes buscassem elencar critérios subjetivos para determinar um valor exato do preço vil.

Sempre me pareceu que o estabelecimento de um percentual correto do que seria preço vil passaria necessariamente por critérios de elevada subjetividade, especialmente pela conjugação dos princípios da máxima efetividade e da menor onerosidade, temperados pelas circunstâncias do caso concreto.

Tal dúvida na definição da expressão preço vil pode ser verificada pela ementa de julgamento de Recurso Especial nº 2693<sup>101</sup>, de 1990, em sessão proferida pelo relator da 3ª turma do STJ, ministro Gueiros Leite.

No caso em questão, o relator ressaltou que a expressão muito abaixo do valor real do bem, presente no art. 692 do CPC de 1973, não conseguiu estabelecer um denominador comum na identificação do significado do que seja preço vil e apontou que essa definição deve ser apreciada de acordo com as circunstâncias da causa.

Na época já se tinha a preocupação em não simplesmente definir um percentual qualquer e esquecer as particularidades de cada caso, já que para determinada situação um percentual pode ser justo para uma parte, enquanto para outras pode gerar desigualdades e trazer prejuízos irrecuperáveis.

Por isso, em julgamento de recurso especial nº 11535<sup>102</sup>, de 1991, no qual era relator o Ministro Athos Carneiro, não havia ainda uma definição exata do que seria preço vil, mas já existia a preocupação em conceituá-lo como um valor justo e que se evitasse que o devedor sofresse um prejuízo desmedido.

Tal ementa ainda destacara que o conceito de preço vil não decorria apenas da comparação entre o preço ofertado e o valor da dívida a ser satisfeita, mas era importante enfrentar a oferta com o valor real do bem, dessa forma evitaria que o

---

<sup>100</sup> DONOSO, Denis. **Arrematação por preço vil no novo código de processo civil**. Disponível em: <http://www.justificando.com/2016/03/14/arrematacao-por-preco-vil-no-novo-codigo-de-processo-civil/>. Acesso em: 15 dez. 2021.

<sup>101</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 2693, Brandelli S/A Com/ e Transportes e Companhia União Continental de Seguros, Ministro Gueiros Leite, Estado do Rio Grande do Sul, 29 de junho de 1990. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 10 jan. 2022.

<sup>102</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 11535, Paulo Sérgio Scarparo e Pedro Darci Campanelli, Ministro Athos Carneiro, Estado do Rio Grande do Sul, 10 de dezembro de 1991. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 07 jan. 2022.

executado padecesse com um alto e desproporcional prejuízo. Antes de encerrar, a decisão ainda ressaltou a importância do sistema judiciário ao tomar tais decisões, afirmando que “a prestação jurisdicional é instrumento de justiça, mas não de justiça cega, propiciadora de iniquidade”.

E, com tamanha subjetividade nos critérios para definir tal expressão, a defesa do devedor, logicamente, cercava-se de inúmeros argumentos para embargar a arrematação com fundamento no preço vil. Mesmo dentro da legalidade, tal ação ia de encontro à efetividade da execução, postergando dessa forma o processo e dificultando a realização do direito do credor<sup>103</sup>.

Em julgamento de Agravo Regimental no Agravo de Instrumento nº 154703/SP<sup>104</sup>, de 1997, no qual era Relator o Ministro Fernando Gonçalves, a falta de critérios para definir preço vil já gerava dificuldades ao judiciário e mostrava como os advogados cobravam dos magistrados transparência sobre os critérios utilizados para a definição do preço vil.

No caso em estudo, os advogados recorreram para rediscutir o critério de convicção do juízo quanto ao preço vil como medida para anular a arrematação. Ou seja, sem critérios objetivos, os operadores do direito queriam saber exatamente a posição do magistrado perante esse assunto, para saber expressamente o que seria preço vil. Tanto que apresentaram ao julgamento outras decisões que conflitavam com a atual. No fim, o pedido acabou sendo improvido por outras questões processuais.

Em termos genéricos, o preço vil sempre foi tratado como aquele bastante abaixo da avaliação do bem levado à hasta pública. Na realidade, o preço vil, muitas vezes, depende para sua caracterização das circunstâncias de cada caso, especialmente da natureza do bem penhorado e posteriormente arrematado, o que inevitavelmente gerará margem de discricionariedade na determinação de possível

---

<sup>103</sup> DONOSO, Denis. **Arrematação por preço vil no novo código de processo civil**. Disponível em: <http://www.justificando.com/2016/03/14/arrematacao-por-preco-vil-no-novo-codigo-de-processo-civil/>. Acesso em 15 dez.2021.

<sup>104</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo de instrumento nº 11535, Ministro Fernando Gonçalves, Estado do Rio Grande do Sul, 10 de dezembro de 1991. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 07 jan. 2022.

nulidade da alienação judicial. Decisão que já previra alguns desses elementos foi a de 1995, na análise do Recurso Especial nº 55152<sup>105</sup> da 3ª turma do STJ.

Na decisão, o ministro relator Claudio Santos ressaltou que não se detectaria o preço vil somente pela proporção entre a avaliação e o valor alcançado na arrematação. Era preciso que o julgador levasse em conta outras circunstâncias para a formação do seu convencimento. Fato importante, que serviu para mostrar que a decisão do que seria ou não preço vil dependeria de várias outras situações analisadas caso a caso e não apenas uma questão de valores proporcionais.

As decisões, com o passar do tempo, foram realçando que, apesar de não haver “critérios legais objetivos”, os magistrados não iriam mais aceitar enriquecimentos indevidos às custas do executado e que cada novo caso seria analisado em sua singularidade, conforme decisão do recurso especial nº 100.706/RO<sup>106</sup>, da 4ª turma do STJ.

Nessa decisão de grande lucidez, foi posto que, mesmo ainda não tendo um conceito fechado do que seria preço vil, isso não impediria que fosse reconhecido enriquecimentos descabidos em desfavor do executado. Além disso, foi ressaltado que cada caso deveria ser observado em suas particularidades, porque cada ação era única e seria tratada como tal.

Desse momento em diante, vários julgamentos foram sendo proferidos, quase todos com decisões semelhantes e pequenas indefinições quanto à porcentagem mínima do valor de avaliação o qual seria aceito para não ser taxado como preço vil. Uma decisão que passou a ser uma importante jurisprudência do STJ foi o julgamento do recurso especial 448.575/MA<sup>107</sup> pelo ministro relator Humberto Gomes de Barros.

---

<sup>105</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 55152, Ministro Cláudio Santos, Estado de Rondônia, 12 de junho de 1995. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 16 jan. 2022.

<sup>106</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 100.706/RO, Ministro Salvo de Figueiredo Teixeira, Estado de Rondônia, 29 de outubro de 1998. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 16 jan. 2022.

<sup>107</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 448.575/MA, Ministro Humberto Gomes de Barros, Estado do Maranhão, 26 de agosto de 2003. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 16 jan. 2022.

Na oportunidade, foram trazidos alguns elementos para a quantificação do preço vil. Em primeiro, que o conceito de preço vil resultaria da comparação entre valor de mercado do bem penhorado e aquele da arrematação, sendo que tal concepção nesta altura já estava consolidada. A segunda era que “em se tratando de arrematação de imóveis, presume-se vil o lance inferior a 50% do valor da avaliação atualizada”. Compreende-se, que em um primeiro momento, foi aceito apenas para bens imóveis esse parâmetro, o que depois tornou-se regra para outros tipos de bens.

Essa decisão foi uma das primeiras a sedimentar a presunção do preço vil a qualquer lance inferior a 50% do valor atualizado do bem.

É importante lembrar que as Ordenações Filipinas já tratavam sobre esse tema de 50%, na esteira das expressões lesão enorme e lesão enormíssima. Conforme Caio Mário da Silva<sup>108</sup>, em seu livro *Lesão nos Contratos*, as Ordenações reconheciam duas espécies de lesão: a lesão enorme e a enormíssima. Lesão enorme seria a representada por mais da metade do justo preço; a enormíssima caracterizava-se quando alguém recebesse a terça parte do justo valor da coisa. Assim, é possível dizer que as Ordenações Filipinas, de certo modo, podem ter influenciado na definição da porcentagem mínima alcançada de 50%, para a venda de determinado bem não ser considerado preço vil.

A partir da decisão do recurso especial 448.575/MA, várias outras decisões<sup>109</sup> usaram esta como base para suas sentenças, ampliando a jurisprudência do STJ e fortalecendo o conceito, que no futuro viria a ser positivado por meio da alteração do art. 891 no Código de Processo Civil de 2015.

Com o teor das sentenças e a constante disposição dos ministros ao consolidar as jurisprudências, o STJ teve grande contribuição para a atualização da legislação referente aos procedimentos relacionados ao preço vil. Com o seu posicionamento,

---

<sup>108</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Lesão nos Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 1999, p. 213.

<sup>109</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 995.449/SP, Ministro Denise Arruda, Estado de São Paulo, 5 de fevereiro de 2009. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 22 jan. 2022; BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 996.388/SP, Ministro Herman Benjamin, Estado de São Paulo, 23 de junho de 2009. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 22 jan. 2022; BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo regimental nº 1391061/PR, Ministro Benedito Gonçalves, Estado do Paraná, 10 de junho de 2011. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 22 jan. 2022.

foi possível modernizar o procedimento e positivar elementos objetivos para a identificação do que de fato é o preço vil.

#### 2.4 PREÇO VIL NO CPC DE 2015

O atual código de processo civil, em vigor desde 2015, trouxe inúmeras novidades em relação ao seu antecessor, trazendo alterações importantes e que se relacionam com o preço vil.

A primeira mudança é quanto à nomenclatura utilizada para as hastas públicas. Na nova lei não existe mais a diferença entre leilão e praça como espécies do gênero hasta pública. Agora para qualquer tipo de alienação de bens, tanto móveis como imóveis, será utilizado o termo leilão. O regramento também trouxe, em seu art. 882<sup>110</sup>, a opção pela forma eletrônica dos leilões, deixando o leilão presencial como forma excepcional quando não houver condições técnicas de realizá-lo on-line.

Outra novidade foi que, diferente do antigo CPC, a partir da legislação de 2015 serão aceitos lances de qualquer valor desde o primeiro leilão, desde que não seja preço vil. É importante lembrar que no CPC de 1973, na primeira hasta, o valor da arrematação necessariamente deveria ser igual ou superior ao da avaliação; apenas na segunda hasta é que caberia falar-se na arrematação por preço inferior ao da avaliação, desde que não fosse vil<sup>111</sup>.

Se há alteração mais significativa e que interessa credores, devedores, leiloeiros e arrematantes foi a mudança de conceituação da expressão vil e a determinação do seu valor mínimo.

No antigo código, como se sabe, não se especificava o significado do preço vil e nem como determiná-lo. Dessa forma, não havia forma de medir quão vil seria tal valor. A partir do CPC/2015, a redação do parágrafo único do art. 891 ficou assim: “Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital,

---

<sup>110</sup> BRASIL. **Lei 13.105 de 16 de março de 2015**. Capítulo IV - da execução por quantia certa, Seção IV da expropriação de bens, art. 882. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em: 15 fev. 2022.

<sup>111</sup> DONOSO, Denis. **Arrematação por preço vil no novo código de processo civil**. Disponível em: <http://www.justificando.com/2016/03/14/arrematacao-por-preco-vil-no-novo-codigo-de-processo-civil/>. Acesso em 15 dez. 2021

e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação<sup>112</sup>”.

Com esta inovação do código se encerraram inúmeras discussões doutrinárias e jurisprudenciais acerca da estipulação de um valor mínimo cabível para a arrematação de bem executado e preenchimento de lacuna na lei anterior<sup>113</sup>. Dessa forma, ficou a cargo do juiz a definição do preço mínimo, o que ocasionou uma alteração muito significativa no cotidiano dos operadores do direito, conforme Macedo e Migliavacca<sup>114</sup>, que inclusive apontaram a não limitação de arrematar no primeiro leilão abaixo do valor de avaliação.

A possibilidade de o magistrado estabelecer este preço mínimo é uma grande mudança. Num primeiro momento, pode parecer que se está a tratar daquela prisão de alienação em segunda data da hasta pública, em que o maior lance não pode caracterizar o chamado preço vil (e que abaixo será abordado na forma como tratado pelo novo diploma legal). Porém da leitura atenta desta subseção percebe-se que não há uma regra que estabeleça que, na primeira data designada para o leilão judicial, deva o bem ser arrematado pelo maior lance superior à importância da avaliação, tal como previsto na lei anterior (art. 686 VI).

A regra de antes era que na primeira data, a arrematação seria pelo maior lance superior ao da avaliação. Já na segunda data o bem seria de quem realizasse o maior lance. No código de 2015 não há dispositivo semelhante, depreendendo-se assim, que a partir da interpretação dos artigos, especialmente da regra constante no art. 885, a partir da primeira data já seria possível alienar o bem com um valor inferior ao da avaliação, a partir da fixação pelo magistrado ou na ausência de sua manifestação por valor igual ou superior a 50% do valor de avaliação, conforme explica o autor Humberto Theodoro Júnior<sup>115</sup>.

---

<sup>112</sup> BRASIL. **Lei 13.105 de 16 de março de 2015**. Capítulo IV - da execução por quantia certa, Seção IV da expropriação de bens, art. 891. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em: 15 fev. 2022.

<sup>113</sup> PEREIRA, Mariana. **Conceituação de "preço vil" no novo Código de Processo Civil**. Disponível em: <https://marianapereira49.jusbrasil.com.br/artigos/318152065/conceituacao-de-preco-vil-no-novo-codigo-de-processo-civil>. Acesso em 10 abr. 2022.

<sup>114</sup> MACEDO, Elaine Harzheim; MIGLIAVACCA, Carolina Moraes. **Novo Código de processo civil anotado/OAB**. Porto Alegre:OABRS,2015. p.643

<sup>115</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil** – vol. III. 50. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017.p.700 e 701.

Superando a omissão da legislação anterior, o novo Código define que, em regra, é vil a alienação feita abaixo do preço mínimo fixado pelo juiz. Se não houver tal fixação, vil será a arrematação feita por preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único)

A partir de então, é o juiz que irá definir qual o limite mínimo aceitável dos lances, pois o que estiver abaixo dessa marca será considerado preço vil. Com essa nova redação, o que se destaca também é que o valor da avaliação servirá apenas como referência e não mais como algo determinante para que a alienação não seja anulada por ter sido arrematada por preço vil. Dessa forma, os lances abaixo da avaliação serão aceitos, mas nunca abaixo do preço mínimo estipulado pelo magistrado.

O valor de avaliação figura apenas como uma referência a observar para que a alienação não se dê por preço vil. É por isso que no edital de leilão figuram os dois dados, o da avaliação e o preço mínimo fixado pelo juiz (art. 886, II). Com isso, permite-se lance abaixo da avaliação, mas nunca abaixo do preço mínimo. É certo que o CPC não permite que os bens penhorados sejam alienados por preço vil (CPC, art. 891). Contudo, não se pode considerar vil todo preço inferior ao de avaliação. Para que isso ocorra, é necessária uma grande discrepância entre o apurado na avaliação e aquele pelo qual se realizou a venda judicial.<sup>116</sup>

Tanto é verdade, que se tornou precedente normal no Superior Tribunal Justiça a aceitação de preço vil em valor menor que o da avaliação, conforme julgamento do recurso especial nº 1648020/MT<sup>117</sup>, da 3ª turma do STJ. O julgamento deixou claro os precedentes da corte ao reconhecer, de acordo com as particularidades do caso concreto, a possibilidade de admitir a arrematação em valor menor ao equivalente aos 50% da avaliação do bem, sem caracterizar o preço vil.

Ao mesmo tempo em que pode ser menor que a avaliação, o oposto também não guarda nenhuma limitação. Tal informação é confirmada também pelo jurista André Vasconcelos Roque<sup>118</sup> que explica que o juiz não está obrigado a fixar como preço mínimo o valor correspondente à metade da avaliação. Assim como também

---

<sup>116</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil** – vol. III. 50. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017, p.700.

<sup>117</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1648020/MT, Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Estado de Mato Grosso, 9 de outubro de 2018. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 22 fev. 2022.

<sup>118</sup> ROQUE, André Vasconcelos. **Execução e recursos: comentários ao CPC de 2015**. Fernando da Fonseca Gajardoni *et al.* São Paulo: Método, 2017, p. 427.

não há restrição a que seja arbitrado valor superior. É o que pode ser verificado no agravo de instrumento nº 2120559-25.2018.8.26.0000<sup>119</sup>, de 2018, julgado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo.

No julgamento, a defesa se insurgiu contra a decisão que autorizou a realização de um novo leilão do imóvel penhorado, fixando o limite mínimo de 70% do valor atualizado de avaliação ao invés do tradicional limite mínimo de 50% desse valor. O Relator Hugo Crepaldi explicou que o magistrado não está obrigado a fixar o valor correspondente à metade da avaliação como preço mínimo e avaliou que tal decisão “atende à busca do equilíbrio entre a menor onerosidade para o executado e a efetividade da execução a favor do exequente”.

Dessa forma e, pela interpretação do dispositivo consoante com o entendimento das últimas jurisprudências, o juiz não está obrigado a fixar como preço mínimo o valor correspondente à metade da avaliação. Assim, parte da doutrina e a jurisprudência do STJ tem aceitado o posicionamento de que um preço superior ou inferior pode ser fixado, desde que seja apresentada fundamentação expressa e analítica<sup>120</sup>.

Como exemplo de motivos pode-se ser citada a reduzida liquidez do bem penhorado ou o pequeno número de interessados para justificar a decisão do magistrado em alienar o bem, novamente em leilão, com preço inferior ao da avaliação. Tal fundamento é bem plausível, visto que não adianta manter o valor mínimo de 50% se não houver quem queira arrematar por este preço. Até porque se não reduzir esse percentual e ficar obrigado a permanecer com um bem imobilizado e sem comprador, o poder judiciário não cumprirá seu papel de buscar a justiça social e, principalmente, a satisfação do crédito do credor.

Sabe-se que houve dos legisladores, na formulação do CPC de 2015, o propósito de trazer uma maior segurança jurídica com a definição de um valor mínimo de arrematação. Mas tal meta não poderia ser cumprida, já que a definição de um

---

<sup>119</sup> SÃO PAULO, Tribunal de Justiça. Agravo de instrumento nº 2120559, Ministro Hugo Crepaldi, 5 de agosto de 2018. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=11605398&cdForo=0>. Acesso em: 22 fev. 2022

<sup>120</sup> RODER, Marcos Paulo. **O Novo Código de Processo Civil e o conceito de preço vil**. Disponível em: <https://vernalhapereira.com.br/o-novo-codigo-de-processo-civil-e-o-conceito-de-preco-vil-2/>. Acesso em: 23 fev. 2022.

valor objetivo poderia tolher o poder do juiz em analisar casos distintos de alienação e suas particularidades únicas. Este fato poderia, inclusive, provocar limitações, justamente nas situações em que se necessitaria reduzir tal preço mínimo para o bem poder ser vendido.

Assim, o parâmetro de 50% do valor da avaliação só será aplicado caso não seja estipulado pelo juiz. Deste modo, mesmo o CPC de 2015 ter procurado ser o mais transparente possível por meio do estabelecimento de critérios claros e objetivos para a determinação do preço vil, é perceptível que, na verdade, este critério apenas será aplicado em caso de omissão do magistrado.

Dessa maneira, e levando em consideração tudo o que foi tratado sobre a matéria, pode-se definir o preço vil como o valor que está abaixo do limite aceitável definido pelo juiz em lance realizado pelo arrematante. Caso o magistrado seja omissos quanto a essa questão, o valor que ficar abaixo de 50% do valor de avaliação, será considerado preço vil.

### 3 INSTITUTO DA ARREMATAÇÃO E SEU PROCEDIMENTO

#### 3.1 ARREMATAÇÃO

A arrematação pode ser considerada como ato que conclui a expropriação de bens do devedor mediante alienação em hasta pública. Trata-se dessa forma, de transferência forçada dos bens do devedor ao arrematante para pagamento do crédito do exequente.

Outro conceito interessante para o instituto é do Supremo Tribunal Federal. Tal decisão data de 1968, na análise do recurso extraordinário 56867<sup>121</sup>.

A ARREMATAÇÃO É ATO DE “IMPERIUM” DO ÓRGÃO JURISDICIONAL E, ATRAVÉS DELA, FAZ O ESTADO A TRANSFERÊNCIA DO BEM QUE É OBJETO DA EXECUÇÃO PARA, POR ESSE MEIO, TORNAR EFETIVA, MEDIATA OU IMEDIATAMENTE, A VONTADE LEGAL E O PRECEITO SANCIONADOR NELA CONTIDO. POR ISSO, ASSINADO O RESPECTIVO AUTO, TORNA-SE IRRETRATÁVEL A ARREMATAÇÃO. APLICAÇÃO DO ART. 976 DO C.P.C. RECURSO EXTRAORDINÁRIO CONHECIDO E PROVIDO. (RE 56867, Relator(a): BARROS MONTEIRO, Primeira Turma, julgado em 26/03/1968, DJ 31-05-1968 PP-01987 EMENT VOL-00729-02 PP-00487)

Já o autor Araken de Assis<sup>122</sup> comenta em sua obra o enquadramento da arrematação no direito público.

Buscou-se enquadrar a arrematação no domínio do direito público, asseverando que, na verdade, o Estado expropria o poder de disposição do devedor, e não o bem em si, no alvitre de que o Estado não tem, com efeito, por sua natureza e por sua função, a faculdade de vender os bens dos indivíduos, cuja inviolável propriedade, ao revés, a Constituição lhes assegura”, bastando considerar que a penhora interdita o poder de dispor eficazmente do bem.

Pontes de Miranda<sup>123</sup> em seus ensinamentos leciona sobre o duplo papel da arrematação.

[...] Em toda arrematação há acordo de transmissão, ou seja, nela o Estado transmite ao arrematante os direitos do executado na coisa penhorada, desde

---

<sup>121</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário nº 56867, Relator Barros Monteiro, primeira turma, 23 de março de 1968. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/>. Acesso em: 07 jan. 2022.

<sup>122</sup> ASSIS, Araken de. **Manual da execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 763.

<sup>123</sup> Pontes de Miranda apud Araken de Assis. **Manual de Processo de Execução**. 1998, pp. 575\576

a assinatura do auto, o qual exhibe o duplo papel de forma e ultimação do negócio jurídico de arrematação.

Para ocorrer a arrematação judicial, sendo o caso de leilão ou praça, é necessário haver a publicação de um edital, com prazo mínimo de 5 dias, que editará as regras do certame, com divulgação de pelo menos uma vez em jornal de grande circulação, conforme art. 887 do CPC <sup>124</sup>.

O edital deverá ser publicado na internet, em site específico designado pelo juízo e conterá a descrição detalhada e ilustrada dos bens, informando se a disputa se realizará presencialmente ou por meio eletrônico. Caso não seja possível a publicação na rede mundial de computadores ou se o magistrado entender que para a sede do juízo essa forma eletrônica não seja suficiente ou adequada, o edital deverá ser afixado em local de costume e publicado, pelo menos uma vez, em jornal de ampla circulação. Dependendo da condição dos bens e do juízo, o juiz poderá alterar a forma e frequência das publicações na imprensa, tanto em jornal, como em rádio ou televisão local.

O edital ainda deverá conter a descrição do bem com seu respectivo valor de avaliação realizada pelo oficial de justiça ou perito definido pelo juiz, preço mínimo que poderá ser alienado, condições do pagamento, comissão do leiloeiro, lugar onde estiverem depositados os bens móveis; o site e o período em que será realizado o leilão, o dia, hora e local designado para a praça presencial. Além disso, também é necessário indicar a existência de ônus, recursos ou processo pendente sobre os bens.

---

<sup>124</sup> Art. 887 do CPC. O leiloeiro público designado adotará providências para a ampla divulgação da alienação. § 1º A publicação do edital deverá ocorrer pelo menos 5 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão. § 2º O edital será publicado na rede mundial de computadores, em sítio designado pelo juízo da execução, e conterá descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada dos bens, informando expressamente se o leilão se realizará de forma eletrônica ou presencial. § 3º Não sendo possível a publicação na rede mundial de computadores ou considerando o juiz, em atenção às condições da sede do juízo, que esse modo de divulgação é insuficiente ou inadequado, o edital será afixado em local de costume e publicado, em resumo, pelo menos uma vez em jornal de ampla circulação local. § 4º Atendendo ao valor dos bens e às condições da sede do juízo, o juiz poderá alterar a forma e a frequência da publicidade na imprensa, mandar publicar o edital em local de ampla circulação de pessoas e divulgar avisos em emissora de rádio ou televisão local, bem como em sítios distintos do indicado no § 2º. § 5º Os editais de leilão de imóveis e de veículos automotores serão publicados pela imprensa ou por outros meios de divulgação, preferencialmente na seção ou no local reservados à publicidade dos respectivos negócios. § 6º O juiz poderá determinar a reunião de publicações em listas referentes a mais de uma execução.

A imposição desses requisitos atende à necessidade de divulgar todos os elementos imprescindíveis que possam atuar no ânimo de terceiros, aguçando o interesse na aquisição que a alienação enseja. Aspectos estes que se tornam essenciais, já que se forem suprimidos, resultarão em verdadeira nulidade da arrematação quando evidenciado dano.

Um dos principais requisitos também para a realização do leilão judicial e extrajudicial é a cientificação do executado (inadimplente) acerca da data, hora e local do leilão. Previsto no art. 889 do CPC <sup>125</sup>, o executado deverá ser notificado, por meio do seu advogado, com pelo menos 5 dias de antecedência ou por carta registrada, edital ou outro meio idôneo se não tiver procurador constituído.

Esta condição possui o objetivo de permitir que o inadimplente tenha oportunidade de pagar todos os débitos até a assinatura do auto de arrematação, mantendo assim o seu direito social à moradia.

A nossa legislação atual determina a intimação do devedor, sem o que, tornar-se-á nulo o ato. No sentido de anular-se a arrematação por falta de ciência dada ao executado, manifestou-se os desembargadores da seção especializada em execução do Tribunal Regional do Trabalho da 4ª região<sup>126</sup>.

Na decisão, os desembargadores deixaram claro que a ausência de intimação da executada e de seu procurador sobre a data da hasta acarreta a nulidade do ato,

---

<sup>125</sup> Art. 889 do CPC. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo; II - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal; III - o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais; IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais; V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução; VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada; VII - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada; VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado. Parágrafo único. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

<sup>126</sup> BRASIL. Tribunal Regional do Trabalho. Agravo de Petição nº 00205485620155040334. Agravante: E. R. M. GARCIA. Agravado: Rita Emanuele Giorgino. Relator Janney Camargo Bina. Porto Alegre, 26 de julho de 2019. Disponível em: <https://trt-4.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/736862455/agravo-de-peticiao-ap-205485620155040334>. Acesso em 15 jul. 2022.

sendo que a nulidade deverá ser levantada na primeira oportunidade que a executada tenha para se manifestar nos autos.

Após todos os procedimentos preparatórios, chega-se ao momento da realização propriamente dita da sessão do leilão. Sendo online ou presencial, o leiloeiro inicia explicando as regras da hasta pública aos presentes e alertando sobre as consequências de quem tentar fraudar ou atrapalhar o leilão. Cada lote é anunciado e se possui alguma observação sobre ele. Em seguida, o profissional da leiloeira inicia os trabalhos abrindo a disputa aos possíveis arrematantes.

Nos ensinamentos de sua obra, o mestre Araken de Assis<sup>127</sup> demonstra de forma didática a narrativa de um arremate.

[...]cada coisa deve ser apregoada três vezes, em voz alta e distinta, com breve intervalo. Feito por um dos presentes o lanço, o porteiro (leiloeiro público) repete-o três vezes. Se outro licitante oferecer quantia maior, o lanço inutilizará o anterior e o porteiro (leiloeiro público) vai sempre repetindo os lanços sucessivos três vezes em voz alta até que ninguém dê mais. Valerá, afinal, o lanço maior, concluindo-se a arrematação.

É importante também diferenciar o auto de arrematação da carta de arrematação. O auto legaliza a arrematação, fazendo com que ela surta efeitos perante terceiros. Já a carta é o justo título de aquisição do bem alienado, reservado ao arrematante com o objetivo de encaminhar a aquisição do bem junto ao registro de imóveis.

No caso da alienação bem imóvel, a transferência do bem para o arrematante aperfeiçoa-se com a expedição da carta de arrematação, documento este destinado a obter o registro do imóvel junto ao Cartório de Imóveis para operar sua transferência de propriedade. A carta de arrematação obedece aos dispositivos do §3 do art. 903, CPC<sup>128</sup>.

---

<sup>127</sup> ASSIS, Araken de. **Manual da execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 815.

<sup>128</sup> Art. 903 § 3º do CPC. Passado o prazo previsto no § 2º sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º, será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse.

### 3.2 IMPUGNAÇÃO DO ARREMATE

Após a ocorrência do leilão, seja ele presencial ou eletrônico, é assinado o auto de arrematação pelo juiz, arrematante e pelo leiloeiro. Com isso, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irrevogável, mesmo que venham a ser julgados os embargos do executado ou ação autônoma, consoante o art. 903<sup>129</sup> do CPC.

Tal fato é constantemente confirmado pelos tribunais, conforme pode-se conferir na decisão do Agravo Interno de Recurso Especial 1.825.351/SC<sup>130</sup> julgado pela primeira turma do STJ.

Além de confirmar o caráter não revogatório da arrematação, a decisão ainda ressaltou a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos pela parte, bem como a invalidação da arrematação quando realizada por preço vil ou por outro vício. E, por fim, lembrou que após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a anulação da arrematação poderá ser pedida no próprio juízo, no prazo de 10 dias, ou por ação autônoma, em cujo processo o arrematante atuará como litisconsórcio necessário.

No antigo código de 1973, não existia essa forma de contestação, pois na época ainda existiam os chamados embargos à arrematação. Tal mudança trouxe mais segurança jurídica aos arrematantes, o que possibilitou que qualquer reclamação quanto ao ato não tenha o condão de anular o leilão, conforme explica Tereza Wambier<sup>131</sup>.

O Novo Código de Processo Civil extinguiu, pois, a figura dos embargos de segunda fase (embargos à arrematação, alienação e adjudicação), previstos no art. 746 do CPC/73 e, no seu lugar, previu essa ação autônoma que, por expressa disposição do caput, mesmo que bem sucedida, não terá o condão de refletir no desfazimento da arrematação, alienação ou adjudicação. Nesse passo, após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, não será mais admitida a discussão da arrematação, alienação ou

---

<sup>129</sup> Art. 903 caput do CPC. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos

<sup>130</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo interno no recurso especial nº 1.825.351/SC. Relator Ministro Benedito Gonçalves. Estado de Santa Catarina, 05 de maio de 2021. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 10 jun. 2022.

<sup>131</sup> WAMBIER, Tereza Arruda Alvim. **Primeiros comentários ao novo código de processo civil: artigo por artigo**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

adjudicação dentro do processo executivo. Eventual vício terá de ser arguido em ação autônoma. Trata-se de técnica que, a nosso ver, visa a conferir mais segurança e atratividade às formas de expropriação.

Tal posição do legislador mostra-se acertada, pois ao Estado compete preservar a regularidade das alienações judiciais, não podendo o arrematante, em relação ao bem arrematado, sofrer o ônus do resultado dos embargos do devedor ou ainda uma situação muito pior, como a ação autônoma em que se pretende a invalidade da arrematação.

Para o arrematante, é importante ter segurança jurídica ao adquirir o bem anunciado e que ele esteja livre e desembaraçado de qualquer irregularidade, podendo dar, assim, a destinação econômica que preferir. Dessa forma, ele fica protegido de se tornar um dono de um bem objeto de processo judicial, com um resultado incerto e que envolve muitos custos, além do tempo de tramitação que costuma ser longo.

Caso não haja formas de evitar a instauração de um processo judicial acerca da arrematação, que pelo menos o Estado possa, ao menos, preservar a alienação judicial resolvendo o caso e um eventual direito reconhecido por meio de reparação de danos.

Conforme Silas Santos<sup>132</sup>, depois de fluído o prazo de dez dias para impugnação (art. 903 § 2º), ou resolvidas conclusivamente as objeções suscitadas em tal prazo, entregue o bem (se móvel), ou imitado na posse o arrematante (se imóvel), e expedida a correspondente carta, é que a arrematação estará efetivamente concluída.

Contudo, o arrematante ainda poderá ter de enfrentar uma ação autônoma. De acordo com o § 4º do art. 903<sup>133</sup>, após a expedição da carta de arrematação ou da

---

<sup>132</sup> SANTOS, Silas Silva [et al.]. **Comentários ao código de processo civil: perspectiva da magistratura**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018, p. 903/904.

<sup>133</sup> Art. 903 do CPC. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. § 1º Ressalvadas outras situações previstas neste Código, a arrematação poderá, no entanto, ser: I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício; II - considerada ineficaz, se não observado o disposto no art. 804 ; II - resolvida, se não for pago o preço ou se não for prestada a caução. § 2º O juiz decidirá acerca das situações referidas no § 1º, se for provocado em até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação. § 3º Passado o prazo previsto no § 2º sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º, será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de

ordem de entrega, poderá ser pleiteada a invalidação da arrematação por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário. O lado positivo é que o resultado dessa ação não tem o poder de afetar a validade e eficácia da arrematação, que permanecerá intacta e sem modificações, restando apenas garantida a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos, consoante a parte final do caput.

Um dos vícios mais comuns a ser arguidos contra a efetivação de leilões judiciais é justamente o preço vil, muitas vezes por causa do laudo de avaliação estar defasado, conforme pode ser visto na decisão da quarta turma do STJ<sup>134</sup>.

Na oportunidade, a decisão deixou claro que a jurisprudência já tinha consolidada a possibilidade de se decidir de ofício a realização uma nova avaliação do bem penhorado quando, entre a primeira avaliação e a data marcada para alienação judicial, houver considerável lapso temporal, a fim de evitar a caracterização do preço vil.

Tal situação é tão delicada que o próprio leiloeiro trata de verificar se o bem está com laudo de avaliação efetivamente atualizado, tudo para não ter o risco de ter o leilão anulado. Claro que a alegação de preço vil tem que ser entendida como um limite mínimo e não como uma simples oportunidade de negócio, conforme explica Nelson Nery<sup>135</sup>.

Importante ressaltar que a alegação de preço vil não pode ser utilizada como uma tentativa de fazer “melhor negócio” na alienação do bem imóvel. O praceamento do bem tem por finalidade a garantia da execução e não a realização de negócio vantajoso para o executado.

Assim, com o auxílio do leiloeiro e do poder do juiz em determinar de ofício uma nova avaliação do bem penhorado, há a estipulação do valor mínimo do lance para

---

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

<sup>134</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo interno para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial. Relator Ministro Raul Araújo. Estado de Goiás, 23 de maio de 2022. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 10 jun. 2022.

<sup>135</sup> NERY, Nelson Jr. **Regularidade da Arrematação - não caracterização do preço vil**. vol. 9/2014. p 16, Revistas dos tribunais. 2014. p.691-725.

que o leilão seja considerado válido. Com o preço mínimo ajustado tem-se a exata correlação com a avaliação do bem.

Geralmente acontece de o bem não ter muita concorrência e o seu valor de arremate ser justamente o valor mínimo para que não se considere preço vil. Logicamente para haver aumento do lance inicial depende-se da presença de mais de um licitante no leilão e que esteja interessado no bem, pois só dessa forma terá início uma concorrência. Se não for este o caso, o leilão certamente será concluído com o arrematante oferecendo um lance no valor mínimo estipulado.

Para Nelson Junior Nery<sup>136</sup>, essa situação é totalmente normal.

Essa circunstância é absolutamente corriqueira em leilões. É da natureza jurídica do leilão a concorrência de certa álea na composição do preço final do bem leilado. Se o bem for muito disputado, o preço em que será arrematado, por certo, aumentará. De outro lado, se os licitantes não manifestarem interesse no bem leilado, a disputa será menor e, conseqüentemente, o preço final também.

Após a emissão da carta, a arrematação está consolidada de forma perfeita. A partir daí gerará efeitos como a transferência do bem ao arrematante, assim como os direitos aos frutos futuros e também às despesas. Quando a arrematação se der a prazo, a carta de arrematação torna o arrematante e seu fiador devedores do preço e também provoca a extinção das hipotecas recaídas sobre o respectivo bem.<sup>137</sup>

### 3.3 LEILÕES PÚBLICOS

O leilão basicamente é um meio de venda pública de bens àquele que der maior lance, respeitando-se o valor mínimo estipulado em cada caso. Com muitos nomes, o leilão pode ser também chamado de hasta, pregão, licitação ou praça.

Os leilões podem ser divididos em dois tipos: o judicial e o extrajudicial. A principal diferença advém do ambiente e das condições em que cada leilão acontece.

---

<sup>136</sup> NERY, Nelson Jr. **Regularidade da Arrematação - não caracterização do preço vil**. vol 9/2014. p 16, Revistas dos tribunais. 2014. p.691-725.

<sup>137</sup> ALVES, Carlos Alexandre Barbosa. **Arrematação de imóvel em leilão judicial**. Orientador: Guilherme Kronenberg Hartmann. 2018. 74f. TCC (pós graduação) - Curso de Pós graduação Lato Sensu da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro. p.64. Disponível em: [https://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/biblioteca\\_videoteca/monografia/Monografia\\_pdf/2018/CarlosAlexandreBarbosa\\_Monografia.pdf](https://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/biblioteca_videoteca/monografia/Monografia_pdf/2018/CarlosAlexandreBarbosa_Monografia.pdf). Acesso em: 10 maio 2022.

O judicial provém de um processo comandado por um magistrado. Já o extrajudicial é realizado por particulares, como bancos, financeiras e construtoras.

Para melhor apresentação, cada tipo de leilão será analisado separadamente, conferindo cada uma de suas particularidades e benefícios.

#### 4.3.1 Leilão Judicial

Após o ato de penhora e da avaliação do bem, o próximo passo será encaminhar o bem ao leilão público. Como já foi adiantado, essa categoria de leilão está relacionada a algum processo judicial em que, após decisão do juiz, os bens do devedor são penhorados e colocados à disposição da justiça. Em seguida, o bem é oferecido em leilão e vendido para quem oferecer o maior lance, conforme explica Humberto Theodoro Junior<sup>138</sup>.

Na execução por quantia certa a hasta pública é, tecnicamente, 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.

Com o dinheiro arrecadado no leilão, é feito o pagamento dos impostos e outros custos. O restante vai para pagar a dívida junto ao credor e, se sobrar, é devolvida a diferença para o devedor que teve o patrimônio vendido.

Cada leilão possui suas próprias regras e impedimentos, sejam eles de falência ou recuperação judicial, execuções fiscais, execução trabalhista entre outras. É importante destacar que quando se trata de leilões judiciais, há o cuidado para se manter uma disputa justa e, por isso, alguns servidores públicos são proibidos de participar.

Conforme o art. 890 do CPC<sup>139</sup>, estão impedidos de oferecer lances os tutores, curadores, testamenteiros, administradores ou os liquidantes, quanto aos bens

---

<sup>138</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. **Curso de direito processual civil**. 50 ED. Rio de Janeiro: Forense. 2016, p. 564.

<sup>139</sup> Art. 89 do CPC. Pode oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção - dos tutores, dos curadores, dos testamenteiros, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade; II - dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados; III - do juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos demais servidores e auxiliares da justiça,

confiados à sua guarda e à sua responsabilidade. Os mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados. O juiz, o membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, o escrivão, o chefe de secretaria e os demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade. Também aqueles servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta. Por fim, os leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados e os advogados de qualquer das partes.

#### 4.3.2 Procedimento do leilão judicial

Após a escolha do leiloeiro, este fará a oferta pública do imóvel por edital, no qual determinará data e horário da primeira e segunda praça e informará os valores do lance mínimo. Para a primeira praça o valor será o de acordo com o laudo de avaliação e, para a segunda praça, caso não haja licitante na primeira, com valor de lance mínimo correspondente ao valor definido pelo juiz ou no mínimo a 50% sobre a avaliação do bem.

O juízo poderá estipular outro valor mínimo, desde que não seja inferior a 50%, com o objetivo de não ser considerado preço vil e o leilão ser anulado. No caso de haver incapaz envolvido no processo de alienação judicial, o valor mínimo será de 80% sobre o valor da avaliação, conforme o art. 896 do CPC<sup>140</sup>.

---

em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade; IV - dos servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta; V - dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados; VI - dos advogados de qualquer das partes.

<sup>140</sup> Art. 896. Quando o imóvel de incapaz não alcançar em leilão pelo menos oitenta por cento do valor da avaliação, o juiz o confiará à guarda e à administração de depositário idôneo, adiando a alienação por prazo não superior a 1 (um) ano. § 1º Se, durante o adiamento, algum pretendente assegurar, mediante caução idônea, o preço da avaliação, o juiz ordenará a alienação em leilão. § 2º Se o pretendente à arrematação se arrepender, o juiz impor-lhe-á multa de vinte por cento sobre o valor da avaliação, em benefício do incapaz, valendo a decisão como título executivo. § 3º Sem prejuízo do disposto nos §§ 1º e 2º, o juiz poderá autorizar a locação do imóvel no prazo do adiamento. § 4º Findo o prazo do adiamento, o imóvel será submetido a novo leilão.

Caso na segunda praça não houver interessados, poderá se requerer novamente outro leilão. A avaliação é realizada no próprio processo, por oficial de justiça ou por perito designado pelo juízo.

Quanto ao prazo do edital, de acordo com Koreeda<sup>141</sup>, ele pode variar de acordo com a lei que rege o objeto do processo judicial. Se for um processo trabalhista, o mínimo para publicação é de 8 dias. Já no caso de uma execução fiscal, a lei prevê a publicação em 20 a 30 dias antes do leilão. Dessa forma, o mais correto é buscar analisar se o leiloeiro está cumprindo o prazo fielmente. Normalmente o leiloeiro publica o edital com pelo menos 30 dias antes da primeira praça.

Já o pagamento do lance do leilão judicial pode ser feito de forma à vista ou de forma parcelada. Essa possibilidade de pagamento pode ser feita em até 30 parcelas mensais, com entrada de no mínimo 25% sobre o valor da arrematação<sup>142</sup>.

Em regra, o pagamento deve ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por outro meio eletrônico aceito pelo leiloeiro. Quanto ao parcelamento, existem procedimentos legais que devem ser seguidos, de acordo com cada leilão e também da justiça, se é do trabalho ou cível, do tipo de bem e das condições previstas no edital.

#### 4.4 LEILÃO ELETRÔNICO

Antigamente, os leilões eram realizados presencialmente, geralmente nos próprios fóruns de justiça ou nos auditórios dos leiloeiros escolhidos. Com a evolução tecnológica, o número de leilões eletrônicos aumentou de forma gradativa. Agora é possível que um interessado participe e arremate de qualquer parte do mundo, sem restrições geográficas.

---

<sup>141</sup> KOREEDA, Fernando. **Você sabe como funciona o Leilão Judicial de Imóveis? É seguro comprar imóvel em leilão? Como pagar em 30 meses?** Disponível em: <https://fernandokoreeda.jusbrasil.com.br/artigos/417396883/voce-sabe-como-funciona-o-leilao-judicial-de-imoveis-e-seguro-comprar-imovel-em-leilao-como-pagar-em-30-meses#>. Acesso em: 10 jul. 2022.

<sup>142</sup> Regra dos leilões judiciais. Leilões judiciais RS, 2022. Disponível em: <https://www.leiloesjudiciaisrs.com.br/externo/area/regras-dos-leiloes-judiciais>. Acesso em: 10 jul. 2022.

Basicamente o leilão online é exatamente como um leilão presencial, só que realizado pela internet. Conforme o portal Lut Gestora de Leilões<sup>143</sup>, o leilão online acompanha as mesmas estruturas e regras do leilão presencial, no entanto dá aos interessados a possibilidade de realizar lances pela web, com uma vantagem: no leilão online o participante pode dar um lance por antecipação, sem ter que esperar a data e horário do leilão, basta entrar no site do leiloeiro e cadastrar o limite máximo do seu lance identificando-o como de forma automática, isto fará com que o sistema vá lançando por você até chegar no seu limite cadastrado. Contudo, é de suma importância acompanhar o fechamento do leilão no dia e hora marcados, para não deixar de se manter na disputa com outros lances

Na esteira dessas mudanças digitais, o Código de Processo Civil de 2015, através do artigo 882<sup>144</sup>, estabeleceu a modalidade eletrônica como preferencial nos leilões, conforme explica Misael Montenegro Filho<sup>145</sup>.

A lei processual explicitamente assumiu a sua preferência pelo leilão eletrônico, realizado através de sites credenciados, nos quais a interação entre os pretendentes à aquisição do bem penhorado e o leiloeiro é realizada de modo virtual.

Tal fato impulsionou os leilões eletrônicos, já que a presença física era limitante para os interessados de outras localidades, o que ampliou muito o mercado e facilitou a venda de diversos bens que poderiam ter dificuldades com os arrematantes locais.

Em virtude dos riscos do meio eletrônico, o CPC salientou em seu §2 que deverão ser atendidos requisitos obrigatórios no leilão pela internet, como publicidade, autenticidade e segurança, com observação das regras estabelecidas na legislação sobre certificado digital.

---

<sup>143</sup> **O que são e como funcionam os leilões online.** Lut gestora de leilões, 2018. Disponível em <http://blog.lut.com.br/o-que-são-e-como-funcionam-os-leilões-online/>. Acesso em 10 jul. 2022.

<sup>144</sup> Art. 882. Não sendo possível a sua realização por meio eletrônico, o leilão será presencial. §1º A alienação judicial por meio eletrônico será realizada, observando-se as garantias processuais das partes, de acordo com regulamentação específica do Conselho Nacional de Justiça. §2º A alienação judicial por meio eletrônico deverá atender aos requisitos de ampla publicidade, autenticidade e segurança, com observância das regras estabelecidas na legislação sobre certificação digital.

<sup>145</sup> MONTENEGRO FILHOS, Misael. **Novo código de Processo Civil Comentado.** 2 ED. São Paulo: Atlas, 2016, p.796.

Além do presencial e online, há também uma terceira modalidade que é a híbrida, sendo a junção das duas primeiras, conforme é explicado no site Lut Gestora de Leilões.

Os leilões podem ser físicos, realizados num determinado local, com a presença dos participantes; online, como descrevemos acima com os lances dados pela internet ou podem ser híbridos juntando as duas modalidades: presencial e online, seguindo em cada uma dessas especificidades suas características.

Normalmente, um leilão físico e online é disponibilizado em tempo real no site do leiloeiro, por meio de um auditório virtual. Dessa forma, o participante pode acompanhar todos os lances dos bens de seu interesse e sem perder nenhuma oportunidade de dar seu arremate entre os que mais chamarem sua atenção para obter um bom negócio. No leilão somente online também há esse acompanhamento visual, entretanto o participante deve ficar atento ao auditório virtual que exhibe os lances e a contagem regressiva para o fechamento das propostas, pois neste caso não se tem o leiloeiro de forma presencial para alertá-lo

#### 4.5 LEILÃO EXTRAJUDICIAL

Os leilões extrajudiciais são comumente realizados por instituições financeiras, seguradoras entre outras instituições. Este tipo de modalidade também é chamado de leilão de alienação fiduciária de imóvel. Diferentemente do leilão judicial, ele não ocorre por meio de um processo ou é comandado por um magistrado. Geralmente os casos em que o imóvel vai para leilão extrajudicial são os resultantes da inadimplência de um financiamento.

Conforme Benevides<sup>146</sup>, o leilão extrajudicial surgiu da necessidade de os bancos precisarem recuperar de modo mais rápido os imóveis financiados de compradores que ficaram inadimplentes por um tempo determinado.

---

<sup>146</sup> BENEVIDES, Marcello. **Como funciona o leilão extrajudicial**. Disponível em: <https://marcellobenevides.com/leilao-extrajudicial-de-imovel/>. Acesso em: 02 jul. 2022.

De acordo com a lei de alienação fiduciária de imóvel de nº 9.514/1997<sup>147</sup>, a instituição financeira, de modo rápido, toma para si a posse do imóvel financiado para vendê-lo através de um leilão para saldar a dívida que foi contraída pelo comprador.

Todo este processo ocorre sem a necessidade de um processo judicial, evitando assim todos seus trâmites e longos prazos. Além disso, vale ressaltar que, como é um processo extrajudicial, previsto na lei de alienação fiduciária, não é permitida a defesa do mutuário durante a fase de execução.

#### 4.5.1 Consolidação da propriedade

A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, popularmente chamada de “retomada de imóveis”, é a etapa intermediária do procedimento de execução extrajudicial por meio do qual o credor, geralmente um banco, providenciará a averbação da consolidação da propriedade em seu nome.

De acordo com a Lei de Alienação Fiduciária, isso acontece quando o devedor não consegue arcar com os valores da dívida e termina não efetuando o pagamento das parcelas. Dessa forma ele acaba se tornando inadimplente e o imóvel que estava em garantia fiduciária do financiamento pode ser levado a leilão para quitar a dívida. Este processo é chamado de leilão extrajudicial do imóvel.

Geralmente, é necessário que haja o não pagamento de três parcelas consecutivas para haver a retomada do imóvel e posterior realização do leilão extrajudicial. No entanto, esse prazo varia dependendo do contrato e também da instituição financeira credora.

Benevides<sup>148</sup> explica o início do processo e como é realizada a notificação ao devedor.

O primeiro passo do processo é a emissão de uma notificação ao devedor das parcelas em atraso, que pode ser feita via cartório de registro de imóveis, por notificação judicial ou por edital. Assim, após a notificação, o devedor tem um prazo de 15 dias para que seja feita a quitação das parcelas em atraso.

---

<sup>147</sup> BRASIL. **Lei de alienação fiduciária de bem imóvel de nº 9.514/1997**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/19514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm). Acesso em: 10 jul. 2022.

<sup>148</sup> BENEVIDES, Marcello. Como funciona o leilão extrajudicial. Disponível em: <https://marcellobenevides.com/leilao-extrajudicial-de-imovel/>. Acesso em 02 jul. 2022.

Se houver quitação, o contrato segue seu fluxo normal, caso não haja, o imóvel irá a leilão.

O autor ainda comenta que é importante ressaltar que para que o imóvel possa ser levado a leilão, é indispensável, antes de qualquer coisa, que a propriedade seja convertida em propriedade fiduciária.

#### 4.5.2 Trâmites do leilão extrajudicial

O leilão extrajudicial, de acordo com a lei de alienação fiduciária<sup>149</sup>, deve ser feito em duas etapas, ou praças. Assim, para que todos os trâmites sejam feitos conforme a lei, com transparência, é nomeado um leiloeiro oficial, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado em que o imóvel está localizado. Dessa forma, o leiloeiro recebe 5% do valor do imóvel que for leiloadado, além de uma comissão percentual opcional que pode ser negociada entre ele e o vendedor segundo Benevides<sup>150</sup>. O autor ainda acrescenta que “o papel do leiloeiro no leilão extrajudicial é de extrema importância, visto que é ele que irá definir o edital de leilão, contendo todas as regras para a venda e compra do imóvel e para a realização do leilão extrajudicial”.

No prazo de até 30 dias da data de registro da consolidação da propriedade pela instituição financeira, promover-se-á a realização do 1º leilão com o objetivo de alienar o imóvel.

Benevides explica que na primeira praça a venda do imóvel pelo leiloeiro é feita por meio do valor mínimo para abertura de lances sendo este o valor em que o imóvel foi avaliado no contrato de financiamento. Dessa forma, se não houver nenhum interessado e o imóvel não obtenha nenhum lance, o leiloeiro deve realizar um segundo leilão.

O segundo leilão deve ocorrer em 15 dias após a primeira praça de acordo com o §1 do art. 26 da lei de alienação fiduciária<sup>151</sup>. Assim, nesta praça, o valor mínimo de

---

<sup>149</sup> BRASIL. **Lei de alienação fiduciária de bem imóvel de nº 9.514/1997**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm). Acesso em: 10 jul. 2022

<sup>150</sup> BENEVIDES, Marcello. **Como funciona o leilão extrajudicial**. Disponível em: <https://marcellobenevides.com/leilao-extrajudicial-de-imovel/>. Acesso em: 02 jul. 2022.

<sup>151</sup> Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário. § 1º Para os

abertura do leilão deve ser no mínimo o valor da dívida do imóvel mais as despesas do mesmo, como despesas de cartório e dívidas de IPTU, além de custos de execução e comissão do leiloeiro. Desse modo, o imóvel em leilão extrajudicial pode acabar sendo vendido por um valor 50% menor que sua avaliação, desde que seja superior ao total da dívida. Caso o imóvel seja arrematado por um valor superior ao da dívida total, o valor excedente é então devolvido ao devedor.

Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida. A este valor é somado os encargos e despesas de que trata o § 2º deste artigo<sup>152</sup>, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos.

Por ser a instituição financeira com maior volume de leilões extrajudiciais de imóveis do país, a Caixa Econômica Federal merece uma atenção especial neste estudo. Claro que o fato de ser também a maior financiadora de casas próprias contribui para seja também a que mais retoma imóveis e promove arrematações pelo país, já que é uma empresa pública sob controle do governo federal e principal idealizadora do programa habitacional Minha Casa Minha Vida, que atualmente se chama Casa Verde e Amarela.

Diferentemente dos leilões judiciais, cada instituição financeira poderá utilizar além dos tradicionais leilões, outros meios alternativos para vender os imóveis que são retomados.

---

fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

<sup>152</sup> Art. 26, § 2º da lei de Alienação fiduciária 9514/1997. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

Conforme o site da CEF<sup>153</sup>, o 1º leilão deverá ocorrer em 30 dias após a devolução (retomada) do imóvel. Caso ele não receba lance no 1º leilão, 15 dias depois será realizado o 2º. Se não for vendido nos 1º e 2º leilões, o imóvel será oferecido em outras três modalidades diferentes: licitação aberta, licitação fechada ou venda on-line.

A licitação aberta é uma modalidade realizada tanto no formato presencial ou no online. Os eventos são realizados em auditórios localizados em várias regiões do país ou em ambiente online e pelo site dos leiloeiros oficiais contratados pela caixa. Vence a disputa quem der o lance mais vantajoso para o banco, de valor necessariamente igual ou superior ao valor mínimo estabelecido no edital.

Já na licitação fechada, o interessado tem de apresentar uma proposta de compra contendo o valor por escrito após a publicação do edital. Em seguida, os envelopes entregues são abertos e classificados. É considerado vencedor o autor da melhor proposta, respeitando o preço mínimo de venda.

Na venda online, o interessado deve realizar uma oferta diretamente no site da caixa, a partir do valor mínimo de venda registrado na página do imóvel de seu interesse. Será considerada vencedora a melhor proposta quando o cronômetro chegar ao zero. É uma modalidade bem interessante, já que tem alguns elementos do leilão, pois vence quem der o maior lance, no entanto com um tempo cronometrado. Outra facilidade é que a venda poderá ser intermediada por um corretor credenciado caixa sem nenhum tipo de pagamento de comissão, visto que esse encargo ficará sob a responsabilidade do banco, o que torna essa opção de compra bem atraente para o investidor.

#### 4.6 LEILOEIRO

O leiloeiro é um importante auxiliar da justiça para a consecução do leilão judicial sem apresentar vícios ou nulidades que possam atrapalhar o sucesso do ato e a realização da satisfação do credor.

---

<sup>153</sup> FEDERAL, Caixa Econômica. **Venda online de imóveis caixa**. Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/imoveis-venda/Paginas/default.aspx#como-comprar>. Acesso em 10 jul. 2022.

A profissão de leiloeiro é antiga e data de 19 de outubro de 1932, quando foi regulada pelo Decreto nº 21.981<sup>154</sup>, além de algumas modificações trazidas pelo Decreto nº 22.427 de 01 fevereiro de 1933, que dispõe sobre o leiloeiro, sobre as penalidades aplicadas a eles e suas funções<sup>155</sup>. Prevê ainda todos os direitos e deveres necessários para se exercer a profissão, inclusive estabelecendo critérios para seu registro.

O leiloeiro é um profissional habilitado mediante a Junta Comercial de cada Estado, com uma matrícula concedida por este órgão, mediante condições do Art. 2º do Decreto 21.981/32, sendo um profissional liberal, para o qual o leilão é sua atividade privativa.

Conforme Kronberg<sup>156</sup>, seu trabalho não se limita apenas a realizar o leilão e receber sua comissão.

O leiloeiro é nomeado pelo magistrado e a partir daí necessita preparar todo o ato, montando e publicando o Edital de leilão, recolhendo bens, organizando os detalhes da hasta, buscando possíveis arrematantes e interessados, mostrando os bens disponíveis para venda nos processos e, finalmente, prestando contas à Justiça.

Dentro do ordenamento jurídico, o leiloeiro é visto como um auxiliar da Justiça, principalmente na fase de execução dos processos e, mesmo não exercendo um cargo público, o leiloeiro possui fé pública e exerce importante trabalho, pois também contribui para o correto andamento do leilão e a evitar possíveis erros, como falta de atualização da avaliação que pode ser determinante para possível caracterização do preço vil.

---

<sup>154</sup> BRASIL. **Decreto 21.981 de 19 de outubro de 1932**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1930-1949/d21981.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/d21981.htm). Acesso em 12 jul. 2022.

<sup>155</sup> CARGNELUTTI, Camila Lais. **A sistemática dos leilões no contexto das alterações trazidas pelo novo código de processo civil**. Trabalho de conclusão (graduação em direito) - Departamento de estudos jurídicos da Universidade Regional do Noroeste do estado do Rio Grande do Sul, UNIJUÍ. Rio grande do Sul, 2017, p. 17.

<sup>156</sup> KRONBERG, Helcio. **Manual do Leiloeiro Público**. São Paulo: Hemus, 2004, p.36.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo principal deste trabalho foi conceituar e explicar a ocorrência do preço vil, sua relação com os preços de mercado, assim como o seu surgimento nas decisões jurídicas brasileiras. Também se analisou a evolução de significados presentes na jurisprudência dos tribunais até a sua derradeira positivação no atual código de processo civil.

Como objetivos secundários, buscou-se analisar o processo expropriatório, examinando a penhora, a etapa avaliativa, os requisitos do laudo de avaliação e como sua correta execução pode evitar a incidência do preço vil. Além disso, buscou-se debruçar sobre o instituto da arrematação e sobre o atual cenário dos leilões judiciais e extrajudiciais.

Por meio da pesquisa, pode-se identificar que em tempos de crise econômica, alta na inadimplência de dívidas e aumento nos processos de execução e penhora de bens, o estudo do preço vil nas vendas judiciais e extrajudiciais ganha enorme relevância, já que conhecer seus efeitos ajuda a evitar a sua caracterização e as consequências que ele gera tanto para o credor como para o devedor.

Ao se tornarem insolventes, consumidores e as empresas acabam sofrendo com o processo expropriatório do Estado que, buscando satisfazer o crédito dos credores, não possui outra alternativa a não ser penhorar os bens dos inadimplentes e levá-los à hasta pública. E é após o arremate que o preço vil traz graves problemas ao processo executivo e, principalmente ao credor, já que esse fenômeno é o principal argumento da defesa para anular leilões.

Desse modo, ao analisar a bibliografia, a legislação e a jurisprudência, verificou-se que a fase avaliativa é um dos momentos cruciais do processo de expropriação para evitar que se caracterize o preço vil após a arremate, pois será a partir do laudo avaliativo que será definido o valor do bem. É neste ponto que se torna aparente a relação do preço de mercado com o preço vil, já que é por meio da pesquisa mercadológica que o oficial de justiça ou perito irá se basear para realizar sua avaliação e determinar o valor real da coisa.

Também se concluiu que é fundamental que o laudo avaliativo siga corretamente os preceitos previstos no CPC, como especificar os bens em si, suas características, estado em que se encontram e, por fim, seu valor, pois se houver

falhas poderá levar a uma anulação do leilão e a conseqüente frustração dos arrematantes.

Ficou demonstrado também que havendo tempo considerável entre a avaliação do bem e sua derradeira alienação, é necessário que se realize um novo laudo avaliativo antes dele ser leiloado, sob o risco de se reconhecer que o preço do bem está defasado e ele ser considerado vil. Por meio da lei e da jurisprudência, ficou claro que para ter uma nova avaliação deve haver erro no laudo ou dolo do avaliador, majoração ou diminuição do valor do bem ou o juiz tiver fundada dúvida sobre o preço atribuído à coisa na primeira apreciação. No entanto, para obter uma nova análise, a parte deverá explicar a necessidade de outra avaliação e demonstrar, por meio de provas, o possível erro no laudo. Quanto à mudança de valor do imóvel, a jurisprudência recomenda que, caso houver longo período de tempo entre o laudo avaliativo do bem e a sua alienação, se faça uma nova avaliação mais próxima da data possível do leilão.

Quanto à expressão preço vil, ela teve importante evolução nos seus significados na legislação brasileira. Proveniente da expressão “justo preço” das Ordenações Filipinas, que foi o código legal português, o preço vil era constantemente citado na jurisprudência até sua positivação com a lei 6.851/1980, que alterou o art. 692 do Código de Processo Civil de 1973. Na época era considerado preço vil o valor que não bastasse para a satisfação de parte razoável do crédito. A partir daí, tiveram outras decisões dos juízes não considerando preço vil se determinado valor ultrapassasse o valor das custas do processo. Tal linha de pensamento foi rechaçada por parte da doutrina, especialmente por Araken de Assis, que considerou que tal ideia acabou deturpando o sentido de preço vil e gerando distorções.

Para eliminar as discordâncias, o STJ determinou que o preço vil resultaria da comparação entre o valor de mercado do bem penhorado e aquele da arrematação, sendo incorreto afirmar que determinada arrematação deixou de ser vil, apenas porque o lance vitorioso cobriu parte do crédito em execução. Tal decisão contribuiu para mais uma modificação no CPC de 1973, que foi novamente alterado, sendo retirada a parte que descrevia que o lance seria considerado preço vil caso não bastasse para pagar parte razoável do crédito.

Apesar da mudança, ainda restavam dúvidas do que seria exatamente o preço vil, o que gerava insegurança nos arrematantes, que tinham receio que o leilão fosse

anulado. Com a falta de definição, a jurisprudência começou a definir que preço vil seria o valor ofertado que ficasse abaixo dos 50% do valor de avaliação. No entanto, parte das decisões judiciais também apontava que não poderia ser só analisado o percentual, mas também as particularidades de cada caso.

Após inúmeras decisões e ajustes, a expressão preço vil finalmente recebeu o atual entendimento e foi positivado no CPC de 2015, sendo considerado o valor que está abaixo do limite mínimo indicado pelo juiz ou quando for inferior a 50% da quantia presente no laudo de avaliação, caso o magistrado seja omissivo quanto a essa questão.

Quanto aos leilões, verificou-se que o preço vil se manifesta tanto nos leilões judiciais como nos extrajudiciais. A diferença é que no judicial, o juiz tem mais controle e responsabilidade, pois fiscaliza se a avaliação do bem está atualizada e dentro dos padrões definidos por ele. Já no extrajudicial, quem define os valores são os próprios bancos e financiadoras pelos métodos de avaliação de engenheiros contratados. Também se verificou que como os leilões online estão cada vez mais presentes tanto nas alienações judiciais como nas plataformas de bancos e financeiras, ampliando o público-alvo de leilões e possíveis arrematantes, torna-se ainda mais necessária a importância de se debruçar sobre o preço vil.

Com o teor das sentenças e o constante posicionamento dos ministros ao consolidar as jurisprudências, o STJ teve grande contribuição para a atualização da legislação referente aos procedimentos relacionados ao preço vil. Com sua atitude, foi possível modernizar o procedimento e positivar elementos objetivos para a identificação do que de fato é o preço vil. Dessa forma, o preço vil é, sem dúvida, de suma relevância e seu estudo fundamental tanto para o leiloeiro, arrematante, credor, devedor, magistrado e ao próprio sistema judiciário.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALEXANDRE, Rodrigo. **Diferença entre preço e valor**. Disponível em: <https://webinsider.com.br/diferenca-entre-preco-e-valor/>. Acesso em: 05 mar. 2022.
- ALVES, Carlos Alexandre Barbosa. **Arrematação de imóvel em leilão judicial**. Orientador: Guilherme Kronenberg Hartmann. 2018. 74f. TCC (pós graduação) - Curso de Pós graduação Lato Sensu da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro. p. 31-64. Disponível em: [https://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/biblioteca\\_vidioteca/monografia/Monografia\\_pdf/2018/CarlosAlexandreBarbosa\\_Monografia.pdf](https://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/biblioteca_vidioteca/monografia/Monografia_pdf/2018/CarlosAlexandreBarbosa_Monografia.pdf). Acesso em: 10 maio 2022.
- ASSIS, Araken de. **Manual da execução**. 18ª ED. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 2016. p. 84-824
- ASSIS. Araken de. **Manual do processo de execução**. 8ª ED. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. p. 773-774.
- ASSIS, Araken de. **Manual de Processo de Execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998, p. 575-576
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: **Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro. Disponível em: <https://www.abntcatalogo.com.br/>. Acesso em: 4 set. 2022.
- BENEVIDES, Marcello. **Como funciona o leilão extrajudicial**. Disponível em: <https://marcellobenevides.com/leilao-extrajudicial-de-imovel/>. Acesso em: 02 jul. 2022.
- BEVILAQUA, Clóvis. **Teoria Geral do Direito Civil. Rev. e atual. por Caio Mario da Silva Pereira**. 2 ed. Rio de Janeiro. Ed. Rio, 1980. p.167
- BIBLIOTECA NACIONAL. **O que é direito patrimonial**. Disponível em: <https://antigo.bn.gov.br/en/node/253>. Acesso em 10 out. 2021.
- BITTENCOURT, Sidney. **Comentários ao Decreto nº 7.892, de 23 de janeiro de 2013**. 3. Ed. Belo Horizonte. Editora Fórum 2013.
- BRASIL, **Lei Federal 6.851 de 17 de novembro de 1980**. Disponível: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/1980-1988/L6851.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1980-1988/L6851.htm). Acesso em: 20 jan. 2022.
- BRASIL, Lei nº 14.133/2021 de 10 de junho de 2021. **Capítulo III: Das Definições**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm). Acesso em 01 mar 2022.
- BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 5 jul. 2022.

BRASIL. **Código de Processo Civil** (1973). Código de Processo Civil Brasileiro. Brasília, DF: Senado, 1973.

BRASIL. **Código Tributário Nacional**. Lei 5.172 de 25 de outubro de 1966. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5172compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm). Acesso em 04 abr. 2022.

BRASIL. **Decreto 21.981 de 19 de outubro de 1932**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1930-1949/d21981.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/d21981.htm). Acesso em 12 jul. 2022.

BRASIL. Lei 13.105 de 16 de março de 2015. **Capítulo IV - da execução por quantia certa, Seção IV da expropriação de bens**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em: 15 fev. 2022.

BRASIL. **Lei de alienação fiduciária de bem imóvel de nº 9.514/1997**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm). Acesso em: 10 jul. 2022

BRASIL. **Lei Federal 8953, 13 de dezembro de 1994**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8953.htm#](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8953.htm#): Acesso em 10 fev. 2022.

BRASIL. Senado Federal. **Código Philippino, ou, Ordenações e leis do Reino de Portugal**. Philippe I. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/242733?show=full>. Acesso em 21 set. 2022

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo de instrumento nº 11535, Ministro Fernando Gonçalves, Estado do Rio Grande do Sul, 10 de dezembro de 1991. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 07 jan. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo interno no recurso especial 1.825.351/SC. Relator Ministro Benedito Gonçalves. Estado de Santa Catarina, 05 de maio de 2021. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 10 jun. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo interno para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial. Relator Ministro Raul Araújo. Estado de Goiás, 23 de maio de 2022. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 10 jun. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo regimental nº 1391061/PR, Ministro Benedito Gonçalves, Estado do Paraná, 10 de junho de 2011. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 22 jan. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, define Primeira Seção.**

Disponível em:

<https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/09032022-Base-de-calculo-do-ITBI-e-o-valor-do-imovel-transmitido-em-condicoes-normais-de-mercado--define-Primeira-Secao.aspx>. Acesso em: 20 ago. 2022

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.103.235/PR, Ministro relator Humberto Martins. Estado do Paraná. 19 de março de 2009. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 3 set 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.103.235/PR, Ministro relator Humberto Martins. Estado do Paraná. 19 de março de 2009. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 3 set 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.264.47/SP, Ministro relator Nancy Andrighi. Estado de São Paulo. 6 dez. 2009. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 3 set 2022

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 100.706/RO, Ministro Salvio de Figueiredo Teixeira, Estado de Rondônia, 29 de outubro de 1998. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 16 jan. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1648020/MT, Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Estado de Mato Grosso, 9 de outubro de 2018. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 22 fev. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 2693/RS, Brandelli S/A Com/ e Transportes e Companhia União Continental de Seguros, Ministro Gueiros Leite, Estado do Rio Grande do Sul, 29 de junho de 1990. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 10 de janeiro de 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 448.575/MA, Hildo Gonçalves dos Santos e Banco do Nordeste do Brasil S/A, Ministro Humberto Gomes de Barros, Estado do Maranhão, 26 de agosto de 2003. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 15 jan. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 448.575/MA, Ministro Humberto Gomes de Barros, Estado do Maranhão, 26 de agosto de 2003. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 16 jan. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 55152/RO, Ministro Cláudio Santos, Estado de Rondônia, 12 de junho de 1995. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 16 jan. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 57083/SP. Rel. Ministro Humberto Gomes de Barros, 1ª turma, julgado em 23/11/1994. Jus Brasil. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/559178/recurso-especial-resp-57083>. Acesso em 07 de fevereiro de 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 995.449/SP, Ministro Denise Arruda, Estado de São Paulo, 5 de fevereiro de 2009. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 22 jan. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 996.388/SP, Ministro Herman Benjamin, Estado de São Paulo, 23 de junho de 2009. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 22 jan. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 417. Disponível em <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>. Acesso em 10 de julho de 2022. “Na execução civil, a penhora de dinheiro na ordem de nomeação de bens não tem caráter absoluto.”

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário nº 56867, Relator Barros Monteiro, primeira turma, 23 de março de 1968. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/>. Acesso em: 07 jan. 2022.

BRASIL. Tribunal Regional do Trabalho. Agravo de Petição nº 00205485620155040334/AP. Agravante: E. R. M. GARCIA. Agravado: Rita Emanuele Giorgino. Relator Janney Camargo Bina. Porto Alegre, 26 de julho de 2019. Disponível em: <https://trt-4.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/736862455/agravo-de-peticao-ap-205485620155040334>. Acesso em 15 jul. 2022.

BRUNI, Adriano Leal; FAMÁ, Rubens. **Gestão de custos e formação de preços: com aplicações na HP 12C e Excel**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2004. p.340

CAMARA, Alexandre Freitas, **O novo processo civil brasileiro**. 3ªed. Rio de Janeiro: Forense. 2016, p. 339.

CARGNELUTTI, Camila Lais. **A sistemática dos leilões no contexto das alterações trazidas pelo novo código de processo civil**. Trabalho de conclusão (graduação em direito) - Departamento de estudos jurídicos da Universidade Regional do Noroeste do estado do Rio Grande do Sul, UNIJUÍ. Rio grande do Sul, 2017, p. 17.

CLAUSSEN, Roberto Maximiliano. **Da alienação por iniciativa particular: da segurança jurídica do adjudicante**. RIDB. 2012, p. 1938

COSTA, Judith Martins; HAICAL, Gustavo. **Direito restitutivo - Pagamento indevido e enriquecimento sem causa - Erro invalidante e erro elemento do pagamento indevido – Prescrição**. Revista dos Tribunais, São Paulo, n. 956, jun. 2015. Disponível em: <https://revistadostribunais.com.br/>. Acesso em: 13 set. 2021

DAL POZZO, Augusto Neves (Org.). **Nova lei de licitações e contratos administrativos comentada**. São Paulo: Thomson Reuters, 2022. p. 447.

DIDIER JR, Fredie *et al.* **Curso de direito processual civil: execução**. 7. ed. rev., ampl. e atual. - Salvador: Ed. JusPodivm, 2017, p. 902.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**, 18ª ed., São Paulo, Saraiva, vol. 1, 2002, p. 275-276

DONIZETTI, Alpidio, **Curso didático de direito processual civil**. 14ª ed. São Paulo: Atlas, 2010. p.957

DONOSO, Denis. **Arrematação por preço vil no novo código de processo civil**. Disponível em: <http://www.justificando.com/2016/03/14/arrematacao-por-preco-vil-no-novo-codigo-de-processo-civil/>. Acesso em: 15 dez. 2021.

FEDERAL, Caixa Econômica. **Venda online de imóveis caixa**. Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/imoveis-venda/Paginas/default.aspx#como-comprar>. Acesso em 10 jul. 2022.

FERRAGUT, Maria Rita. **Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana**. Enciclopédia jurídica da PUC-SP. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Direito Tributário. Paulo de Barros Carvalho, Maria Leonor Leite Vieira, Robson Maia Lins (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/291/edicao-1/imposto-sobre-a-propriedade-predial-e-territorial-urbana>. Acesso em: 05 jul. 2022.

FILHO, João Domingos da Costa. **Possibilidade de se promover nova avaliação do imóvel no processo de execução**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 23, n. 5622, 22 nov. 2018. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/63821>. Acesso em: 3 set. 2022.

GOMES, Orlando. **Curso de direito civil**. Volume 1: introdução ao direito civil, 5ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 1977. pp.135-138.

GOMES, Orlando. **Introdução ao direito civil**. 10º ed. Rio de Janeiro, Forense. 1988. pp.46-209

GONÇALVES, Marcos Vinicius Rios. **Curso de Direito Processual Civil V 3 - Execução, Processos nos Tribunais e Meios de Impugnação das Decisões**. Saraiva Jur. – 14. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2021. p.70

GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. **Direito processual civil esquematizado**. São Paulo: Saraiva, 2016, p.774.

HILSDORF, Carlos. **A diferença entre Preço e Valor**. Administradores.com, 2011. Disponível em: <https://administradores.com.br/artigos/a-diferenca-entre-preco-e-valor>. Acesso em: 02 mar. 2022

KOREEDA, Fernando. **Você sabe como funciona o Leilão Judicial de Imóveis? É seguro comprar imóvel em leilão? Como pagar em 30 meses?** Disponível em: <https://fernandokoreeda.jusbrasil.com.br/artigos/417396883/voce-sabe-como-funciona-o-leilao-judicial-de-imoveis-e-seguro-comprar-imovel-em-leilao-como-pagar-em-30-meses#>. Acesso em: 10 jul. 2022.

KRONBERG, Helcio. **Manual do Leiloeiro Público**. São Paulo: Hemus, 2004, p.36.  
LARA, Silvia Hunold. **Ordenações Filipinas**. Disponível em:  
<https://www.companhiadasletras.com.br/livro/9788571649026/ordenacoes-filipinas>.  
Acesso em 22 set. 2022.

MACEDO, Elaine Harzheim; MIGLIAVACCA, Carolina Moraes. **Novo Código de processo civil anotado/OAB**. Porto Alegre:OABRS,2015. p.643

MARINONI, Luiz Guilherme. **Curso de Processo Civil**. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2007, p. 315

MATTOS Netto, Antônio José de. **Direitos Patrimoniais disponíveis e indisponíveis à luz da lei da arbitragem**. In: FRANCO filho, Georgenor de Souza (COORD). **TEMAS ATUAIS DE DIREITO**. 1ª ed. – Rio de Janeiro: LMJ Mundo Jurídico, 2013. pp.50-52

MICHELON JR, Cláudio. **Direito restitutivo: enriquecimento sem causa, pagamento indevido, gestão de negócios**, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p.29

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado**, Tomo XXXIX.4ª ed. São Paulo: RT, 1983. p.94

MISSES, Ludwig Von. **A origem dos preços**. Disponível em:  
<https://www.mises.org.br/Article.aspx?id=148>. Acesso em 10 dez. 2021.

MONTENEGRO FILHO, Misael. **Curso de direito processual civil**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2010. Volume II.

MONTENEGRO FILHO, Misael. **Novo código de Processo Civil Comentado**. 2 ED. São Paulo: Atlas, 2016, p.796.

NERY, Nelson Jr. **Regularidade da Arrematação - não caracterização do preço vil**. vol 9/2014. p 16, Revistas dos tribunais. 2014. p.691-725

**O que são e como funcionam os leilões online**. Lut gestora de leilões, 2018.  
Disponível em <http://blog.lut.com.br/o-que-são-e-como-funcionam-os-leilões-online/>.  
Acesso em 10 jul. 2022.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Lesão nos Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 1999, p. 213.

PEREIRA, Mariana. **Conceituação de "preço vil" no novo Código de Processo Civil**. Disponível em:  
<https://marianapereira49.jusbrasil.com.br/artigos/318152065/conceituacao-de-preco-vil-no-novo-codigo-de-processo-civil>. Acesso em 10 abr. 2022.

PORTAL DE COMPRAS PÚBLICAS. **Sistema de Registro de Preços: o que é e principais vantagens**. Disponível em:

[https://www.portaldecompraspublicas.com.br/novidades/sistema-de-registro-de-precos-o-que-e-e-principais-vantagens\\_1139#](https://www.portaldecompraspublicas.com.br/novidades/sistema-de-registro-de-precos-o-que-e-e-principais-vantagens_1139#). Acesso em 10 fev. 2022.

REIS, Thiago. **Valor venal: o que é? Como calcular esse indicador imobiliário?** Disponível em: <https://www.sun0.com.br/artigos/valor-venal/> Acesso em 04 abr. 2022.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento nº 70081586133, Décima Segunda Câmara Cível, Relator: Cláudia Maria Hardt, Julgado em: 10-10-2019. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia>. Acesso em: 5 set 2022.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Agravo de instrumento Nº 16968, Relator Túlio Medina Martins. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia>. Acesso em: 06 fev. 2021.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Agravo de instrumento Nº 24354, Relator Sérgio Pilla da Silva. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia>. Acesso em 15 jan. 2022

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Agravo de instrumento Nº 24548, Relator Adroaldo Furtado. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia>. Acesso em 15 jan. 2022)

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação civil Nº 3742, Relator José Dutra. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia>. Acesso em: 06 fev. 2021.

RODER, Marcos Paulo. **O Novo Código de Processo Civil e o conceito de preço vil**. Disponível em: <https://vernalhapereira.com.br/o-novo-codigo-de-processo-civil-e-o-conceito-de-preco-vil-2/>. Acesso em 23 fev. 2022.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil 1 - Parte Geral**. Brasil: Saraiva. 2003, pp. 115-117

ROQUE, André Vasconcelos. **Execução e recursos: comentários ao CPC de 2015**. Fernando da Fonseca Gajardoni *et al.* São Paulo: Método, 2017, p. 427.

ROSA, Íris Vânia Santos. **Preço**. Enciclopédia jurídica da PUC-SP. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Direito Tributário. Paulo de Barros Carvalho, Maria Leonor Leite Vieira, Robson Maia Lins (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/283/edicao-1/preco>. Acesso em 10 dez. 2021.

SANTOS, Moacyr Amaral. **Primeiras linhas de direito processual civil**. 17. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 1998. 3 Volumes.

SANTOS, Silas Silva [*et al.*]. **Comentários ao código de processo civil: perspectiva da magistratura**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018, p. 903/904

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Agravo de instrumento nº 2120559, Ministro Hugo Crepaldi, 5 de agosto de 2018. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=11605398&cdForo=0>. Acesso em: 22 fev. 2022.

SIDOU, J. M. Othon. **Dicionário Jurídico**. Academia Brasileira de Letras Jurídicas. 2016. 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense. ISBN 978-85-309-7304-9. p.459.

TALAMINI, Eduardo. **Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo**. Revista Jurídica. Porto Alegre: Sulina, 2009 p.385

THEODORO JUNIOR, Humberto. **Curso de direito processual civil**. Volume 3. 50 ED. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p.562.

THEODORO JUNIOR, Humberto. **Curso de direito processual civil**. Volume 3. 50. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 558-706.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil: Processo de Execução e Cumprimento de Sentença, Processo Cautelar e Tutela de Urgência**. 44. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 30.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Processo de execução e cumprimento de sentença**. 26. ed. rev. atual. São Paulo: LEUD, 2009.

VALOR. In: MICHAELIS, moderno dicionário da língua portuguesa. São Paulo: Melhoramentos, 2022. Disponível em: <https://michaelis.uol.com.br/moderno-portugues/busca/portugues-brasileiro/valor/>. Acesso em: 07/08/2022.

VIL. In: DICIO, Dicionário Online de Português. Porto: 7Graus, 2022. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/vil/>. Acesso em: 06 fev. 2022.

VIL. In: LEXICO, Dicionário Online de Português. Porto: 7Graus, 2018. Disponível em: <https://www.lexico.pt/vil/>. Acesso em: 01 abr. 2022.

WAMBIER, Tereza Arruda Alvim. **Primeiros comentários ao novo código de processo civil: artigo por artigo**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.