RETRATAÇÃO E DESFAZIMENTO DA ARREMATAÇÃO

Sídnei Agostinho Beneti — *Professor Assistente e de Prática Civil no Curso de Estágio Profissional da Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo — Juiz de Direito Titular da 1.ª Vara da Família e Sucessões da Comarca da Capital — Juiz Eleitoral da 1.ª Zona da Capital — Juiz Corregedor no Gabinete da Presidência do Tribunal de Justiça.*

SUMÁRIO:

1ª PARTE: RETRATAÇÃO DA ARREMATAÇÃO

1. - Significado da expressão. 2. - Vontade na retratação. 3. - Irretratabilidade da arrematação. 4. - O art. 694, "caput", do Cód. de Proc. Civil. 5. - Irretratabilidade na história do direito brasileiro.

2ª PARTE: DESFAZIMENTO DA ARREMATAÇÃO.

6. - Possibilidade de desfazimento. 7. - Causas de desfazimento: o art. 694, § único, do Cód. de Proc. Civil.

Seção I - O inciso I do art. 694, § único - Vício de nulidade.

8. - As nulidades nas fases do processo de execução.

1º Grupo: Nulidades da fase de proposição.

9. - Espécies de defeitos. 10. - Requisitos necessários a qualquer processo: pressupostos processuais. 11. - Requisitos necessários a qualquer processo: condições da ação. 12. - Elementos imprescindíveis a todas as espécies de execução. 13. - Requisitos próprios da execução por quantia certa. 14. - Evicção do arrematante. 15. - Bem sujeito a débitos fiscais.

2º Grupo: Nulidades das fases de instrução e expropriação.

16. - Nulidades das fases em geral. 17. - Penhora e depósito. 18. - Avaliação. 19. - Editais. 20. - Praça ou leilão. 21. - Arrematação.

Seção II - O inciso II do art. 694, § único - Não pagamento do preço ou não prestação de caução.

22. - Caso de resolução; não de retratação. 23. - Opção por subsistência.

Seção III - O inciso III do art. 694, § único - Existência de ônus real não mencionado no edital.

24. - Desconhecimento de ônus. 25 - Aspectos de anulação e resolução.

Seção IV - O inciso IV do art. 694, § único - 1ª Parte: falta de intimação do credor hipotecário ou do senhorio.

26. - Arts. 809, 826 e 678 do Código Civil. - 27. - Efeitos da intimação e da não intimação.

Seção V - O inciso IV do art. 694, § único - 2ª Parte: falta de intimação da Fazenda Nacional ou do Estado na arrematação em execução hipotecária de vias férreas.

28. - Arrematação de linhas férreas.

3ª PARTE: NULIDADES E PROCESSOS.

29. - As regras gerais sobre nulidade. — 30. - Instrumentos procedimentais de anulação.

1ª PARTE

RETRATAÇAO DA ARREMATAÇÃO

1 - **Significado da Expressão** - Retratação da arrematação é locução que possui dois significados jurídicos: o técnico e o usual.

É necessário precisar esses significados, a começar do primeiro, a que se chega pela análise de ambos os termos que compõem a locução.

O termo arrematação encerra noção jurídica segura. Definiu-o José Frederico Marques: "Arrematação é a transferência coacta de bens penhorados, mediante pagamento em dinheiro, para ulterior satisfação do exeqüente e dos demais credores do executado que tenham ingressado na execução" (1).

Retratação é termo que comporta digressão. O prefixo "re" provém da forma "red", que significa "atrás", "de novo". O elemento "tratação" provém, em última análise, da raiz "trah", que formou os verbos "trahere" e "tractare" (2), com sentido inicial de trazer, arrastar, e numerosos sentidos derivados que produziram várias palavras, entre as quais "contractus", isto é, o que foi arrastado, fechado em um ponto comum após arrastamento das vontades inicialmente distantes até ele. Retração é o contrário, isto é, o afastamento da vontade de um ponto comum a outro distante, voltando atrás, arrependendo-se.

No sentido léxico de interesse para o direito, retratação é, assim, "desmentido, correção de afirmações erradas feitas por alguém desdizemento do que foi afirmado, declaração pública, oral ou escrita, pela qual se desdiz alguém do que havia dito", ou "retratamento, no sentido de tratar de novo, dar novo tratado, novo tratamento a um negócio, ajuste, etc" (3).

O ajuste dos dois termos dá o sentido da expressão retratação da arrematação: invalidação, por ato de vontade, da vontade antes manifestada pelo arrematante como componente do ato de transferência da titularidade dos bens penhorados.

2 - **A vontade na retratação.** Sendo a noção de vontade inafastável do sentido de retratação, pois só com nova emissão de vontade é que é possível voltar atrás em anterior manifestação, será possível concluir que a retratação da arrematação gira em torno da noção de arrependimento do arrematante depois de perfeita a arrematação.

O arrependimento buscará a supressão do valor da vontade de arrematar.

3 - **Irretratabilidade da arrematação.** Tomada a retratação nesse sentido de destruição do ato em virtude de arrependimento, é de rigor a conclusão de que a retratação da arrematação não pode ser aceita. A arrematação não pode ser desfeita devido a mero ato de vontade do arrematante de arrepender-se.

Assim é em virtude da natureza processual da arrematação, ato em que atua o poder de império do Estado, como é hoje em dia assente, já estando definitivamente afastada a tentativa de caracterização como ato dispositivo de direito privado, assemelhável à compra e venda civil (4). Na arrematação, "quem vende é o

Estado, exercendo sua função jurisdicional, e não como representante do executado" (5).

Conseqüência natural da atuação dos princípios de direito público sobre a arrematação é a irretratabilidade, pois não se compreenderia a possibilidade de desfazimento de ato jurídico de natureza pública por vontade particular.

Não há divergência na doutrina a respeito da irretratabilidade da arrematação por arrependimento do arrematante: "O arrematante não pode arrepender-se; caso descumpra a sua obrigação, sofrerá as conseqüências previstas no artigo 695" (6).

(4) - **O artigo 694 "caput" do Código de Processo Civil.** - A regra da irretratabilidade da arrematação consta do art. 694 do Cód. de Proc. Civil que dispõe: "Assinado o auto pelo juiz, pelo escrivão, pelo arrematante e pelo porteiro ou pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável".

Comentando esse dispositivo, escreveu Amílcar de Castro: É uma das mais antigas regras do nosso direito processual civil esta de que a arrematação válida não se retrata", pois "na arrematação se defrontam o interesse do arrematante e o do Estado, e as leis que compõem diretamente esse conflito não podem admitir o arrependimento do arrematante, porque devem evitar que, por essa forma, algum conluio malicioso venha frustrar o legítimo exercício da função jurisdicional" (7). E concluiu o mesmo doutrinador: "Nem por vontade do arrematante, nem por vontade do credor, do devedor, ou do juiz, pode ser desfeita a arrematação, ato público, solene, demorado e dispendioso", cuja natureza "afasta a possibilidade de ser retratada" (8).

Essa regra de irretratabilidade da arrematação tem sua força sintetizada em incisivo escrito de Pontes de Miranda: "não há retratação possível"; "não há exceção à regra jurídica de irretratabilidade" (9).

5 - **Irretratabilidade na história do direito brasileiro.** - A história de nosso direito processual mostra a constância do princípio da irretratabilidade da arrematação, vedando o arrependimento do arrematante. Todas as leis sobre arrematação o enunciaram.

As Ordenações Filipinas dispunham no Livro IV, Título XIII, parágrafo 7: "Não poderá (a arrematação) ser retratada e desfeita em tempo algum por razão de falta de justo preço, nem por o comprador dizer que foi enganado em dar por a cousa mais da metade do justo preço" (10).

As leis processuais do Brasil independente prescreveram no mesmo sentido (Regulamento n. 737, de 25.11.1850, art. 554 (11); Consolidação Ribas, de 12.1.1880, art. 1.309; Código de Processo Civil de São Paulo, Lei n. 2.421, de 14.1.1930, art. 1.305; Código de Processo Civil de 1939, art. 976).

O anteprojeto Alfredo Buzaid do Código de Processo Civil continha o princípio (art. 741) e também o Projeto nº 810/72, que se transformou em lei, o trazia (art. 706).

É interessante notar que, mesmo antes do desenvolvimento das doutrinas modernas que levaram à autonomia do processo civil, desvinculando-o do direito privado, já os diplomas legais proclamavam a regra da irretratabilidade da arrematação, evidenciando condição de caráter público do ato, imune à vontade particular.

2ª PARTE

DESFAZIMENTO DA ARREMATAÇÃO

6 - **Possibilidade de desfazimento.** - A arrematação é irretratável e não há nenhuma exceção a essa regra geral (12).

Há, entretanto, hipóteses em que a arrematação se desfaz, as quais, por simplificação de linguagem e sem rigor técnico, são comumente chamadas de retratação (13). Na verdade, entretanto, em nenhuma delas há retratação, porque nelas a arrematação não se destrói devido a arrependimento do arrematante, mas, sim, devido a outras causas; como nulidades anteriores à arrematação ou fatos posteriores a ela; jamais retratação da vontade do arrematante.

Atente-se a que o Código de Processo Civil, ao tratar dos casos de anulação e de resolução da arrematação, usa, com ostensiva propriedade técnica, o termo "desfazer", não aludindo em nenhum instante à palavra "retratação", o que indica opção legal clara pela subsistência do princípio da irretratabilidade da arrematação sem exceções.

7 - **Causas de desfazimento: art. 694, § único.** - O desfazimento da arrematação deve ser analisado à luz do direito positivo. O assunto é casuístico e o melhor roteiro para o casuísmo é o da ordem de exposição legal, o mais profícuo e o mais prático.

As causas de desfazimento da arrematação estão previstas no parágrafo único do artigo 694 do Código de Processo Civil, que estabelece que a arrematação "poderá, no entanto, desfazer-se: I — por vício de nulidade; II — se não for pago o preço ou se não for prestada a caução; III - quando o arrematante provar, nos três dias seguintes, a existência de ônus real não mencionado no edital; IV - nos casos previstos neste Código (artigos 698 e 699)".

Todas essas causas pressupõem o encerramento da arrematação, com o reconhecimento formal da validade do maior lanço dado pelo arrematante, mediante a assinatura do auto de arrematação pelo juiz, escrivão, arrematante e porteiro ou leiloeiro (artigo 694 "caput").

Não se incluem entre as causas de desfazimento as causas de frustração da arrematação ocorridas antes do término do ato de arrematação, como a remição da execução (artigo 651), a remição de bem arrematado (artigos 787 e 788), e a remissão da dívida no próprio auto de arrematação (artigos 1.053 e 1.055 do Código Civil). Também não se incluem entre elas a recusa do arrematante em assinar o auto por arrependimento do lanço — não da arrematação perfeita — e a "substituição de um bem penhorado por outro e a sub-rogação da penhora em dinheiro", que "não dão ensejo de ser a arrematação retratada, porque só podem ser admitidas antes da praça" (14).

Só interessam agora as hipóteses de desfazimento da arrematação acabada. Analisam-se elas de acordo com a ordem estabelecida no parágrafo único do artigo 694 do Código de Processo Civil.

Seção I - O inciso I do artigo 694, parágrafo 1º - Vício de nulidade.

8 - **As nulidades nas fases do processo de execução.** - As hipóteses de nulidade são numerosas, em virtude da variada germinação de defeitos no campo fértil das normas procedimentais. Elas podem ocorrer na formação e no desenvolvimento do processo de execução ou no procedimento específico da praça ou leilão. Como assinalou Celso Neves comentando o dispositivo, "vício de nulidade, aí, não é, apenas, o da arrematação, mas o de qualquer ato processual ou do processo, a ela antecedente e do qual dependa, consoante o que dispõe o artigo 248" (15).

O processo de execução por quantia certa contém três fases, destacadas por Liebman (16): a) proposição, em que avultam a petição inicial, a citação do executado e a liquidação; b) instrução, em que há a penhora, o depósito dos bens e a desapropriação, com avaliação, publicação de editais e arrematação ou adjudicação; c) a entrega do produto. Adicione-se a possibilidade de incrustamento da ação incidental de embargos do executado entre essas fases, esclarecendo que nulidades ocorridas no processamento dos embargos também podem causar o desfazimento da arrematação para assegurar o exercício de direitos violados nesse processamento.

A análise das nulidades deve ser realizada de acordo com o desenvolvimento dessas fases e a ordem dos atos principais com os quais elas se cumprem. Para comodidade expositiva, entretanto, devem essas fases ser divididas em dois grupos: nulidades da fase de proposição e nulidades das fases de instrução e expropriação.

1º Grupo - Nulidades na fase de proposição.

9 - **Espécies de defeitos** - As nulidades do processo de execução que levam à nulidade da arrematação podem provir de defeitos de três tipos: 1º) - falta de algum dos requisitos necessários a qualquer processo (conhecimento, execução ou cautelar); 2º) - ausência de elemento estabelecido como imprescindível às execuções em geral; 3º - inexistência de requisito específico da execução por quantia certa.

10 - **Requisitos necessários a qualquer processo: a) - pressupostos processuais** - A nulidade do primeiro tipo, isto é, de requisito necessário a qualquer processo de conhecimento, execução ou cautelar significa a falta de pressupostos processuais ou de condições da ação.

O processo de execução é, ao lado do processo de conhecimento e do processo cautelar, uma das espécies de processo. O Código, ao tratar de processo de conhecimento, traça normas gerais que se aplicam a todas as espécies de processo, de modo que o processo de execução deve submeter-se "às regras gerais que regem o processo de conhecimento, invocáveis subsidiariamente (art. 598) (17). Entre elas estão as que disciplinam os pressupostos processuais e as condições da ação como elementos indispensáveis à existência de processo válido e ao atingimento da providência de fundo, sob pena de extinção (art. 267, IV e VI, do Código de Processo Civil).

A ausência de um dos pressupostos processuais implicará nulidade do processo de execução, de modo que se tem de ver a relação desses pressupostos. O roteiro seguro para a matéria é a clássica enumeração de GALENO LACERDA (18).

Os pressupostos processuais gerais que devem estar presentes em todo processo, inclusive no de execução, são os seguintes:

I - pressupostos subjetivos: a) - competência e insuspeição do juiz; b) - capacidade processual das partes ou legitimação para o processo — abrangendo personalidade jurídica, capacidade de fato, eventualmente com socorro da representação ou assistência, e legitimação (19);

II - pressupostos objetivos; 1º) fatos impeditivos extrínsecos à relação processual: inexistência de litispendência, compromisso arbitral, impedimento de agir enquanto não esgotados recursos hierárquicos, prestação de caução a despesas processuais por autor residente no estrangeiro, realização de tentativa prévia de conciliação quando exigida, obtenção de autorização prévia em virtude da dignidade da função do réu, pagamento de despesas de anterior processo no caso de renovação da ação, julgamento de questões prejudiciais deferido a juiz especial ou criminal, e não propositura, quando houver vedação, em férias forenses (20); 2º) fatos impeditivos intrínsecos à relação processual: existência de petição inicial válida, citação, instrumento de mandato conferido a advogado (21), citação de litisconsortes necessários e órgão do Ministério Público (22).

É impossível enumerar hipóteses concretas de nulidade decorrentes da falta de pressupostos processuais. Mas a regra geral é caminho seguro: sempre que faltar algum dos pressupostos processuais e não se sanar a falta por mecanismo de superação de defeitos constantes do sistema das nulidades (artigos 243 e seguintes do Código de Processo Civil), haverá nulidade do processo e, conseqüentemente, da arrematação que nele se realizar (23).

11 - **Requisitos necessários a qualquer processo: b) condições da ação** - As condições da ação, por sua vez, também precisam, todas, estar presentes no processo de execução ou no processo de conhecimento em que se formar o título exeqüendo ausência de qualquer delas, importará em nulidade da execução e da arrematação.

Essas condições da ação estão expressamente expostas no artigo 267, VI, do Código de Processo Civil: possibilidade jurídica do pedido, legitimidade das partes e interesse processual (24).

Nesse campo se situariam questões a respeito de execuções movidas por quem não é juridicamente beneficiário do título, como dos bancos em mera operação de desconto não formalizada por endosso translatício, ou do credor que na inicial de execução expusesse causa nulificante de proveniência de atividade imoral ou ilícita como a dívida de jogo, ou a partilha escusa (título formalmente exigível, inviabilizado pela impossibilidade jurídica do pedido incrustada não nele, mas na causa).

12 - **Elementos imprescindíveis a todas as espécies de execução: art. 618 do Cód. de Proc. Civil** - O Código de Processo Civil isola, realçando-os, dois casos de falta de condições da ação e um de pressuposto processual, enumerando-os no artigo 618: "É nula a execução: I - se o título executivo não for líquido, certo e exigível; II - se o devedor não for regularmente citado; III - se instaurada antes de se verificar a condição ou decorrido o termo nos casos do art. 572".

ALCIDES DE MENDONÇA LIMA assinalou que "os incisos I e III configuram casos de 'condições de execução', em paridade com as 'condições de ação', (25). E PONTES DE MIRANDA anotou que o inciso II significa falta de pressuposto processual (26).

Esse destaque de pressupostos processuais e condição da ação não é superfluidade diante da regra de incidência geral (n. 12, retro). A enumeração particularizada de algumas hipóteses é especialização dos institutos quanto ao processo de execução e serve ao sistema do Código, notadamente cobalizamento dos casos de embargabilidade da execução e da arrematação (n. 31, infra) (27).

13 - **Requisitos próprios da execução por quantia certa** - As nulidades por inexistência de requisitos próprios da execução por quantia certa devem ser vistas a partir das condições específicas dessa execução, sintetizadas por CHIOVENDA: "No caso de execução para a expropriação de bens do devedor, são condições especiais: a) título executório; b) admissibilidade em geral da expropriação dos bens do devedor; c) a existência de bens de propriedade do devedor; d) a idoneidade desses bens como objeto de expropriação" (28).

A falta de algum desses requisitos acarreta a nulidade da execução por quantia certa e, em conseqüência, da arrematação (29).

14 - **Evicção do arrematante.** - A evicção do arrematante interessa a esse ponto, pois é nulidade atinente à idoneidade do bem penhorado a ser objeto de expropriação (letra d da enumeração de CHIOVENDA, nº 15, retro).

É precisa a lição de CELSO NEVES: "Não é apenas a nulidade de caráter processual que enseja o desfazimento da arrematação. Se o executado foi vencido em demanda sobre a propriedade dos bens penhorados, mesmo que subseqüente à penhora, a arrematação é nula, por versar sobre bem não sujeito à execução, segundo as regras dos artigos 691 e 592 do Código. A tal propósito, observa AMÍLCAR DE CASTRO que, 'não podendo a arrematação transferir ao arrematante mais direitos do que o executado tem na coisa arrematada, é possível que, não sendo esta de propriedade do executado, venha a ser evicta judicialmente por seu legítimo dono; nesse caso, não seria justo que o arrematante ficasse privado do preço e das despesas da arrematação. Tem-se entendido que o direito lhe concede ação de evicção contra o executado e, subsidiariamente, ação "in rem verso" contra o exeqüente, se aquele se tornar insolvável'. Posto de lado o largo debate doutrinário a respeito da viabilidade de configurar-se a garantia da evicção, nos casos de arrematação, dúvida não pode haver de que ela configura vício de nulidade que dá azo ao desfazimento da transferência coativa, levando o pagamento para o terreno de uma "conditio sine causa", que dá ensejo à sua recuperação" (30).

15 - **Bem sujeito a débitos fiscais** - A arrematação de bem sujeito a débitos fiscais também deve ser referida.

O artigo 130 do Código Tributário Nacional diz que "os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirintes, salvo quando conta do título a prova de sua quitação".

Comentando esse dispositivo, diz ALIOMAR BALEEIRO que "se a transmissão do imóvel se opera por venda judicial, o arrematante escapa ao rigor do artigo 130, porque a sub-rogação se dá sobre o preço por ele depositado. Responde este pelos tributos devidos, passando o bem livre ao domínio de quem o arrematou" (31).

Os casos concretos, entretanto, impõem cautela ao acolher ponto de vista tão abrangente. É preciso ver se o arrematante sabia da existência dos ônus fiscais porque eles, mormente se elevados, são significativos para a própria essencialidade do bem adquirido. Daí precisarem constar dos editais preparatórios da praça (artigo 680, V, do Código de Processo Civil). Se os ônus constarem do edital, o arrematante adquire o bem presumidamente levando-os em conta, de maneira que também eles são adquiridos por sub-rogação (artigo 130 do Código Tributário Nacional). Se não constarem, presume-se que o arrematante não os conhecia e, nesse caso, a ele se abre a possibilidade de pleitear a resolução da arrematação devido ao vício, ou de a aceitar com a sub-rogação dos ônus em sua pessoa: ao arrematante é que caberá optar entre as alternativas ponderando principalmente o valor efetivo do bem e o preço pelo qual o adquiriu.

Postas à parte as inúmeras discussões que o assunto enseja, é esse o melhor norteamento que ele pode receber para a justiça das arrematações, fechando-se a possibilidade de burla da lei fiscal por intermédio de pretensa sub-rogação do ônus tributário em preço de arrematação irrisório (32).

2º Grupo - Nulidades das fases de instrução e expropriação.

16 - **Nulidades das fases em geral** - As nulidades da fase de instrução do processo de execução ocorrem no descumprimento de qualquer das normas de garantia da legítima apreensão do bem pela penhora e as da fase de expropriação no fraudamento das regras que preservam a avaliação, o chamamento para a praça ou leilão e a arrematação.

Indicam-se os principais pontos atinentes a cada um desses atos, excluindo-se, contudo, a referência às causas de nulidade expressamente destacadas nos incisos II a IV do parágrafo único do artigo 694 do Código de Processo Civil, objeto de análise à parte (nºs 22 a 28, infra).

17 - **Penhora e depósito** - A penhora válida é antecedente necessário da arrematação perfeita. O depósito é integrante da penhora acabada (artigo 664 do Código de Processo Civil).

A nulidade da penhora ou depósito vicia a arrematação, subordinado, entretanto, o reconhecimento da nulidade, às regras sobre as nulidades constantes do Código de Processo Civil (artigos 243 a 250) especialmente a existência de prejuízo (artigo 249, parágrafo 1º). O principal vício nulificador da penhora e, portanto, da arrematação, é o constrangimento de bem não pertencente ao executado (artigo 664); outro vício importante é o da falsa descrição do imóvel no auto de penhora, de modo a induzir o arrematante a erro (JTACIV-SP 30/161).

18 - **Avaliação** - A avaliação fornece o balizamento fático do preço a ser buscado na hasta pública. Sua relevância prática atualmente está solapada pelo

regime inflacionário e pelas condições fáticas da realização das praças e leilões, em que o comparecimento de reduzido número de licitantes frustra a apuração de preço real na venda.

O Código expõe os requisitos da avaliação (artigos 680 e seguintes). O descumprimento deles pode levar à sua nulidade e, por conseguinte, à nulidade da arrematação (33).

19 - **Editais** - Essenciais à publicidade das praças e leilões, os editais trazem um dos mais importantes focos de nulidade desses atos. Relevantes fatores na produção dessas nulidades serão a deficiente organização cartorária e a falta de formação de pessoal auxiliar categorizado, necessário à elaboração perfeita de instrumento processual de exigências rigorosas como é o edital de praça ou leilão.

Os requisitos básicos dos editais são enumerados no artigo 686 do Código de Processo Civil: descrição do bem, seu valor, indicação do lugar em que estiver, dia, hora e lugar da praça ou leilão, menção da existência de ônus e recurso pendente de julgamento e comunicação de que haverá leilão se não houver lanço superior à avaliação.

Também é relevante a publicação em jornais que dêm ampla divulgação ao ato, observando-se os intervalos das publicações (artigo 687 do Código de Processo Civil).

Tudo o que puder tolher a publicidade do ato de praça ou leilão enseja nulidade (34).

20 - **Praça ou leilão** - A audiência em que se realiza o ato final da expropriação do devedor é a praça ou leilão.

É imprescindível a prévia intimação do devedor, por mandado, para o ato (artigo 687, parágrafo 3º, do Código de Processo Civil).

O ato é presidido por Juiz de Direito, lembrando-se, com PONTES DE MIRANDA (35), que problemas de difícil solução advêm do fato de essa presidência muitas vezes se realizar à distância, da sala de audiências, enquanto a praça ou leilão se realizam no átrio do Fórum.

O mais importante no ato é a preservação da liberdade dos licitantes e a documentação do que se passar em seu desenvolvimento (36).

21 - **Arrematação** - A arrematação configura-se no correr dos lanços dados para a aquisição do bem penhorado. Param os lanços no mais alto, o do arrematante.

O preço deve ser pago à vista, podendo, no entanto, ser pago em três dias, se o arrematante der fiador idôneo (artigo 690).

O auto de arrematação deve ser lavrado vinte e quatro horas depois do dia da praça ou leilão (artigo 693) ficando a arrematação, com a assinatura, perfeita. Em seguida deve ser expedida carta de arrematação (artigos 703 e 707).

Nulidade que ocorre nesse procedimento implicará no desfazimento da arrematação (37).

Inciso II do artigo 694, § 1.º - Não pagamento do preço ou não prestação de caução.

22 - **Caso de resolução; não de retratação** - O não pagamento do preço ou o não oferecimento de caução pelo arrematante, em três dias (artigo 695 do Código de Processo Civil), são causas de desfazimento da arrematação bem distintas das decorrentes de nulidades processuais.

Nelas ocorre a resolução, não a anulação, do ato, pois não contém nenhuma nulidade antecedente à arrematação, mas, sim, ausência de ato que a ela deveria seguir-se. A arrematação, em si perfeita, não poderá produzir o efeito de constituição de título hábil à transferência de propriedade ao arrematante porque este não pagou ou garantiu o pagamento.

23 - **Opção pela subsistência** - Exatamente porque os casos são de arrematação válida, conquanto passível de resolução, é que os parágrafos do artigo 695 do Código de Processo Civil asseguram ao credor a opção pela subsistência da arrematação, cobrando ao arrematante e ao seu fiador o preço da arrematação e a multa (artigo 695, § 1º). Também por isso o artigo 696 do mesmo Código garante ao fiador do arrematante a possibilidade de obter a transferência da arrematação para si, pagando o valor do lanço e a multa (artigo 696).

Se a arrematação fosse nula pelo não pagamento do preço ou não oferecimento de caução no prazo, o credor e o fiador não poderiam optar por atos que pressupõem arrematação válida (38).

Inciso II do artigo 694, § 1.º - Existência de ônus real não mencionado no edital.

24 - **Desconhecimento de ônus** - Essa causa de desfazimento da arrematação é, em última análise, conseqüência da nulidade do procedimento que conduz à arrematação.

O edital deve conter "menção da existência de ônus" artigo 686, V), a fim de que ele seja considerado na avaliação e no valor do lanço. Se não houve essa menção, foi descumprido dispositivo legal expresso, de maneira que poderá ser pleiteado, com propriedade, o desfazimento da arrematação.

Essa causa é especial e deve ser vista como norma de garantia do arrematante e instrumento de acomodação de dificuldades práticas decorrentes do sistema de vendas e de hasta pública.

As hastas são procedimento complexo, composto de atos verbais de leiloeiro ou porteiro, arrematante e demais lançadores, pessoas que, notadamente nas grandes cidades, podem não conhecer a situação jurídica do bem levado à praça ou ao leilão, de maneira que pode haver arrematação de bem já gravado sem que essas pessoas, entre as quais o arrematante, saibam do gravame. Daí a possibilidade de o lanço haver sido dado com base em informação irreal, considerado o valor do bem livre e não o valor menor decorrente do abatimento do ônus.

O risco de existência de ônus reais desconhecidos do arrematante sobre o bem é agravado pelo fato de o bem penhorado não deixar o patrimônio do devedor,

podendo ser por ele alienado e, conseqüentemente, gravado. Vê-se, pois, que, mesmo não havendo à época da penhora ônus sobre o bem, pode haver ulterior constituição dele, sem informação nos autos da execução e, em conseqüência, sem menção nos editais e sem conhecimento do arrematante quando da realização da praça ou leilão.

Por isso é aberto prazo ao arrematante. Realizado o ato integral de arrematação o arrematante poderá examinar o bem e pesquisar a respeito dele. Constatada a existência de ônus que não tenha constado do edital, poderá ele provocar o desfazimento da arrematação.

25 - **Aspectos de anulação e resolução** - Esse desfazimento da arrematação por descoberta de ônus real não apontado no edital é interessante mescla de anulação e de resolução.

Por um lado, há nulidade em não constar do edital o ônus que nele deveria ter sido apontado, de forma que, a rigor, a arrematação é nula. Por outro lado, a arrematação, com o término do ato público em que se realizou, estava já perfeita, vindo, no entanto, a ser desfeita devido à descoberta de fato que, ao se perfazer, era desconhecido (39).

Inciso IV do artigo 694, § 1.º - 1.ª Parte: Falta de intimação do credor hipotecário ou do senhorio.

26 - **Artigos 809, 826 e 678 do Código de Processo Civil** - Dispõe o artigo 698 do Código de Processo Civil que "não se efetuará a praça de imóvel hipotecado ou emprazado, sem que seja intimado, com dez dias, pelo menos, de antecedência, o credor hipotecário ou o senhorio direto, que não seja de qualquer modo parte na execução". O artigo 694, § único, IV do Código de Processo Civil expressamente se reporta a esse dispositivo como causa de desfazimento da arrematação.

A regra é correspondente processual dos preceitos dos artigos 809, 826 e 678 do Código Civil, que asseguram intimação do credor hipotecário e do senhorio para a praça. Esses dispositivos da Lei Civil devem ser ponderados em questões que envolvam praceamento de bens sobre os quais recaiam hipoteca ou enfiteuse.

O dispositivo do artigo 698 é análogo ao do artigo 498 do Código de Processo Civil Italiano (40) e encerra matéria de grande repercussão prática no dia-a-dia judiciário.

27 - **Efeitos da intimação e da não intimação** - O credor hipotecário e o senhorio têm de ser intimados antes da praça referente ao bem gravado. A redação ao artigo 698 é ostensivamente taxativa: "não se efetuará a praça". Diante desse preceito, três situações podem resultar:

a) se a praça se realiza sem prévia intimação do credor hipotecário ou do senhorio, a arrematação nela efetuada não afeta a hipoteca ou a enfiteuse, de maneira que o imóvel adquirido por arrematação ou adjudicação fica sujeito à expropriação na execução promovida pelo credor hipotecário ou pelo senhorio (41), porque a venda nessas condições será ineficaz com relação a eles (42).

Esse é o sentido do reconhecimento da nulidade com base no artigo 694,

IV, do Código de Processo. A conseqüência da nulidade garantirá suficientemente o credor hipotecário ou o senhorio, levando à conclusão de ineficácia da arrematação ou da adjudicação com referência a eles.

b) se a praça foi realizada após intimação prévia, com antecedência de dez dias, do credor hipotecário ou do senhorio e se eles não compareceram ao ato para exercer direito de arrematar ou de preferência, ou se, comparecendo, não os exerceram, a conseqüência é a de que com a alienação judicial seus direitos se extinguiram, sub-rogando-se o ônus ou o direito no preço da arrematação (43).

A questão é polêmica, porque a força dos direitos reais de hipoteca e enfiteuse provoca natural resistência em admitir sua extinção em virtude de disposição processual. Mas não pode ser outra a conclusão, pena de os dispositivos legais e os direitos em jogo não se harmonizarem. De qualquer forma, afinal de contas, se os titulares dos direitos de hipoteca ou enfiteuse, cientes da realização da praça, não se preocuparam em manifestar-se em prol de seus direitos, não será razoável nutrir resistência em proclamar a extinção deles.

c) a última possibilidade é a de o credor hipotecário e o senhorio comparecerem à praça e exercerem os direitos de arrematação ou de preferência.

Nesse caso adquirirão eles o imóvel na praça, por arrematação, gozando do direito de preferência (44).

A matéria geralmente produz questões de relevante interesse prático (45).

Inciso IV do artigo 694, § 1.º - 2.ª Parte: Falta de intimação da Fazenda Nacional, ou do Estado, na arrematação em execução hipotecária de vias férreas.

28 - **Arrematação de linhas férreas** - O segundo dos dispositivos (artigo 699) provém segundo noticia CELSO NEVES, da Ordenação Processual Civil alemã (parágrafo 855) (46).

AMÍLCAR DE CASTRO assinalou que "as pessoas jurídicas de direito público interno têm sobre os particulares preferência de aquisição de linhas férreas, e, conforme sejam estas federais, estaduais ou municipais, deve dar-se ao respectivo poder público possibilidade de utilizar sua preferência dentro de trinta dias contados da notificação (47).

Há diferença marcante entre essa hipótese e a do artigo 698: no caso de praça de vias férreas a intimação não ocorre com antecedência à praça; realiza-se depois de efetivada, conquanto antes da expedição da carta de arrematação.

Expedida a carta, entretanto, sem prévia intimação do representante das Fazendas Nacional e Estadual, essa carta de arrematação ou adjudicação será ineficaz com relação à Fazenda não intimada. Esta poderá obter a declaração de ineficácia da carta no que lhe diz respeito, para exercício do direito de preferência.

3ª PARTE:

NULIDADE E PROCESSOS

29 - **As regras gerais sobre nulidades** - Em todas as hipóteses de nulidade é preciso não esquecer a incidência das regras gerais sobre nulidades, expostas no Código de Processo Civil (artigos 243 a 250), de maneira que, para haver decretação de nulidade, por provocação a qualquer tempo de qualquer das partes ou interessados ou de ofício, será preciso que ela não se sane devido à autuação de alguma das regras constantes desses dispositivos.

Só se pronunciarão as nulidades que não subsistirem à teoria das nulidades formada por esses dispositivos.

30 - **Instrumentos procedimentais de anulação.** A declaração de nulidade da arrematação poderá se realizar por intermédio de um de três instrumentos processuais: embargos à arrematação, embargos de terceiro e ação anulatória.

Os embargos à arrematação e os embargos de terceiro podem ser opostos no prazo de dez (artigos 746, § único e 738 (48) e de cinco (artigo 1.048) dias da arrematação, sempre antes, entretanto, da assinatura da carta de arrematação.

A matéria dos embargos à arrematação é a que consta do artigo 746 do Código de Processo Civil: "nulidade da execução, pagamento, novação, transação ou prescrição, desde que supervenientes à penhora", salientando-se que entre as "nulidades da execução" estão as matérias do artigo 618 do mesmo Código, já lembradas (nº 11, retro). A enumeração, com a inclusão dessas nulidades da execução, não significa que todo tipo de nulidade já analisado possa novamente ser alegado em embargos. Esses embargos só se destinam à alegação de fatos "supervenientes à penhora", como está expresso no artigo 746 (49).

Os embargos de terceiro também atendem a hipótese precisa: "Quem, não sendo parte no processo, sofrer turbação ou esbulho na posse de seus bens por ato de apreensão judicial, em casos como o de penhora, depósito, arresto, seqüestro, alienação judicial, arrecadação, arrolamento, inventário, partilha, poderá requerer lhes sejam manutenidos ou restituídos por meio de embargos" (artigo 1.046).

A ação anulatória poderá ser intentada depois de passadas as oportunidades para embargos à arrematação ou embargos de terceiro. Essa ação, posta à parte discordância veemente de PONTES DE MIRANDA (50) não é a ação rescisória, mas, sim, ação anulatória comum, promovida perante o mesmo Juízo em que se realizou a arrematação (51).

É preciso lembrar que qualquer desses instrumentos de desfazimento de arrematação poderá ter contra si a coisa julgada ou a preclusão, lógica ou consumativa, formadas no processo de execução, seja por terem sido decididas no decorrer do processo de execução ou de embargo de executado, as matérias em que se baseiam as pretensões anulatórias, seja por não terem sido interpostos os embargos para matérias a que seriam adequados.

Assim, no caso do devedor, as alegações do artigo 741 e 745 do Código de Processo Civil devem ser objeto de embargos à execução, não de embargos à arrematação, de maneira que a não interposição oportuna de embargos à execução lhe frustrará a utilização de embargos à arrematação (52).

NOTAS

(1) - José Frederico Marques, "Instituições de Direito Processual Civil", 1971, vol. V, p. 146.

(2) - Carlos Góes, "Dicionário de Raízes e Cognatos da Língua Portuguesa", verbetes "red", "trat" e "trah".

(3) - Silveira Bueno, Grande Dicionário Etimológico-Prosódico verbete "retratação".

(4) - Chiovenda, "Instituições de Direito Processual Civil", tradução J. Guimarães Menegale, 1965, 1º vol., p. 291; Carnelutti "Lézione di Diritto Processuale Civile", 1931, vol. II, p. 224; Liebman, "Processo de Execução", 1968, p. 108; José Frederico Marques, ob. cit., p. 146; José Carlos Barbosa Moreira, "O Novo Processo Civil Brasileiro", 1976, vol. II, p. 87.

(5) - Amílcar de Castro, "Comentário ao Código de Processo Civil", 1974, vol. VIII, p. 316.

(6) - José Carlos Barbosa Moreira, ob. cit., p. 95.

(7) - Amílcar de Castro, ob. cit., p. 316

(8) - Amílcar de Castro, ob. loc. cit.

(9) - Pontes de Miranda, "Comentários ao Código de Processo Civil", 1976, Tomo X, p. 387 e 388.

(10) - "Ordenações", ed. 1865, Tomo III, p. 19

(11) - A "Revista Jurídica" registra parecer de João Monteiro de Souza, datado de 16.1.1901, em que, com fundamento no Decreto n. 917/1880, se entendia irretratável a arrematação acabada, no caso de aparecer depois dela quem dava pelo bem valor superior ao do lanço ("Revista Jurídica", vol. 6, p. 26).

(12) - Pontes de Miranda, ob. cit. p. 388, cf. n. 3, supra; RF 174/188; RT 397/380, 442/243. Aperfeiçoada a arrematação com a assinatura do auto é impossível ao executado transacionar com o arrematante, requerendo aquele a remição e concordando este com ela (JTACIV-SP 33/163). É impossível ao arrematante desistir da arrematação sob pretexto de o imóvel não conter a área referida e estar ocupado por terceiros (RT 211/247).

(13) - Amílcar de Castro, ob. cit. p. 318; Moacyr Amaral Santos, "Direito Processual Civil", 1967, 3º vol. p. 299, RF 184/179; RT 177/308.

(14) - Amílcar de Castro, ob. cit., p. 317.

(15) - CELSO NEVES, ob. cit., p. 111

(16) - "Processo de Execução", p. 50 e 91.

(17) - ALCIDES DE MENDONÇA LIMA, "Comentários ao Código de Processo Civil", 1974, volume VI, tomo II, p. 658.

(18) - GALENO LACERDA, "despacho Saneador", 1953, p. 60.

(19) - GALENO LACERDA, ob. cit. p. 64.

(20) - GALENO LACERDA, ob. cit. p. 66.

(21) - MOACYR AMARAL SANTOS, com apoio em LOPES DA COSTA, "Direito Processual Civil", 1967, 1º vol. p. 362

(22) - GALENO LACERDA, ob. cit., p. 75.

(23) - Alguns julgados decidiram questões referentes aos pressupostos processuais: a) pressupostos referentes às partes: é nulo o leilão em execução movida contra incapaz não regularmente representado nos autos (RF 228/173); a falta de citação regular da mulher do executado anula a arrematação (RT 173/145, RF 177/162); é nula a arrematação realizada em processo movido contra devedor incapaz sem audiência do Ministério Público (RT 396/219); b) pressuposto relativo ao juiz: não tendo o juiz de paz proferido qualquer decisão no processo, mas somente presidido o ato de arrematação, realizado com obediência de todas as formalidades legais e sem que fossem opostos embargos, não há como falar em nulidade (RF 198/94).

(24) - CHIOVENDA, ob. cit. p. 66.

(25) - ALCIDES DE MENDONÇA LIMA, ob. cit. p. 658.

(26) - PONTES DE MIRANDA, ob. cit. p. 111.

(27) - Há julgados sobre a extensão do disposto no inciso II do artigo 618: a) a falta de citação é argüível nos embargos à arrematação e deve, necessariamente, ser conhecida pelo juiz (RF201/188); b) executado viúvo ao tempo da citação de filhos e sucessores da mulher falecida, são circunstâncias que não invalidam o processo (RT 271/393).

(28) - CHIOVENDA, ob. cit., p. 309.

(29) - Exemplos de decisões dos Tribunais sobre a matéria: a) impendendo sobre um imóvel a eventualidade de uma desapropriação total, circunstância desconhecida do comprador, é bem de ver que tal acontecimento produz relativamente os mesmos efeitos de um defeito oculto (RF 185/181), (RT 154/238); b) se o imóvel foi arrematado "a non domino", a arrematação deve ser anulada em ação própria, que pode ser a reivindicatória (RF 194/256); c) se a penhora incidiu sobre bem de homônimo do executado e o imóvel arrematado foi vendido a terceiro, é admissível a pretensão à nulidade da penhora, da venda em hasta pública, da arrematação e da venda promovida pelos arrematantes (JTA-SP, 51/13); d) é ineficaz a arrematação judicial de automóvel objeto de reserva de domínio (JTA-SP, 12/187); e) cabem embargos de terceiro até a data da assinatura da carta de arrematação (JTA-SP, 25/126); f) nulidade da arrematação de bens que não existiam quando ela se verificou, devido a ato criminoso de desvio do executado (JTA-SP, 181/344); g) nulidade de praça de bens já arrematados em execução anterior movida por terceiro (RT 460/153); h) não pode ser deferida desistência do arrematante sob pretexto de o imóvel arrematado não conter a área referida no auto e estar ocupado por terceiros (RT 211/347); i) arrematação de imóvel cujos direitos remontam a compromisso de compra e venda cancelado dias depois da penhora por falta de pagamento contém nulidade, com condenação do exeqüente a devolver a quantia que levantou como produto da arrematação (RT 301/456); j) não se admite a arrematação de casa sem o respectivo terreno (RT 329/638).

(30) - CELSO NEVES, ob. cit., p. 111.

(31) - ALIOMAR BALEEIRO, "Código Tributário Nacional Comentado" ed. p. 426.

(32) - Sobre essa importante questão, vejam-se alguns julgados: a) o princípio da irretratabilidade da arrematação não é absoluto, em que pese ao draconismo fiscal, pois casos há em que a nulidade do ato promana de vícios insanáveis, defeitos graves do processamento da hasta pública, de sorte que seria injustiça bradante deixar ao desamparo a boa fé do arrematante ludibriado, surpreendido quanto a ônus reais omitidos (RF 184/179); b) indefere-se pretensão do arrematante a ressarcimento de débitos fiscais que pesam sobre o imóvel (JTA 33/143); c) existência de elevado débito previdenciário sobre o imóvel, desconhecido do arrematante, é causa de resolução da arrematação (JTA-SP 31/156); d) exigência de pagamento de ICM pelo arrematante é inadmissível (RT 491/126); e) embora o artigo 978, § 3º, letra *c* do Código de Processo Civil (1939) se refira a "ônus real", a hipótese poderá ser aplicada por analogia a débitos fiscais previdenciários com o intuito de proteger o arrematante, que não tem culpa (JTA 31/156).

(33) - Decidindo problemas decorrentes da avaliação, com reflexos na arrematação, anotem-se os seguintes julgados: a) na avaliação do imóvel, com menção a sua situação, confrontações e áreas, entendem-se incluídos os acessórios e dependências, mormente quando a penhora a eles faça expressa referência (RF 230/209); b) quando a entrega da coisa, porque arrematada por preço muito inferior ao da avaliação, constitua ato que disvirtue ou fraude direito atribuído ao exeqüente, pode o juiz anular a praça (RF 135/575); c) é nula a arrematação não precedida de avaliação regular, mas simplesmente com adoção de outro laudo de avaliação feito em outro processo contra o mesmo executado (RT 331/327); d) é nula a arrematação precedida de avaliação somente do terreno, com exclusão das construções (RT 441/144).

(34) - Os julgados a respeito do assunto são numerosos: a) é desnecessária a publicação de edital especial intimando o devedor revel para a praça, valendo quanto a ele o edital geral (RTJ 83/878); b) sem publicação do edital, ou sendo ele inoperante, sobrevém a nulidade da praça, que não é, entretanto, pronunciável de ofício, por que inexistem atos processuais nulos de pleno direito (RF 139/297); c) se dos editais de praça não constam data, hora e local do ato, não há a indispensável publicidade que ele requer, sendo nula a arrematação realizada em tais condições (RF 151/188); d) é relevante a argüição contra edital que omite a existência de duas casas no terreno (JTA-SP, 51/112); e) existindo na Comarca jornal diário, declarado local por Portaria judiciária em vigor, impõe-se a observância de requisito de segunda publicação no dia da alienação judicial ou na véspera, e, coexistindo irregularidades na designação da praça e do leilão, na intimação dos executados e na publicação dos editais, deve ser anulada a praça, ainda que cada uma das irregularidades pudesse isoladamente ser irrelevante (JTA-SP, 49/99); f) a arrematação de terreno que havia sido declarado de utilidade pública meses antes

da praça, não constando essa particularidade do edital e não sendo ela conhecida do arrematante, enseja decretação de nulidade e desfazimento da hasta pública independentemente de multa e com restituição do preço (RT 154/238; RF 185/181); g) são nulos editais publicados sem constar o preço dos bens a serem vendidos, de maneira que se anula a arrematação realizada tendo-os como antecedentes (RT 416/343); h) venda por iniciativa particular, autorizada em caso em que foram publicados editais sem oposição dos executados, é válida (JTA-SP, 43/64); i) edital publicado no jornal da localidade, com circulação semanal com menos de vinte dias de antecedência, mas afixado no Fórum e publicado no Diário Oficial dentro do prazo legal, não leva a nulidade, por inexistência de prejuízos (RT 206/224); m) é mera irregularidade e não nulidade o fato de a praça ter sido realizada no vigésimo dia da publicação dos editais, sem prejuízo para o executado (RT 240/230); n) é nula a arrematação dos editais, sem prejuízo para o executado (RT 240/230); n) é nula a arrematação realizada sem publicação de editais no jornal local (RT 299/610); o) é suficiente a descrição no edital do imóvel como constante de certidão de Registro de Imóveis (RT454/256); p) é válida a arrematação precedida de edital omisso quanto à existência de contrato de locação e de se tratar de condomínio (RT454/256); q) sendo a primeira praça e o leilão atos distintos, o anúncio englobado de ambos induz nulidade (RT 454/251); r) laconismo do edital na Imprensa Oficial não prejudica a venda se houve publicação em jornal especializado de grande circulação (RT 474/101).

(35) - PONTES DE MIRANDA, ob. cit. vol. p. 385.

(36) - Exemplos de discussão de nulidades, decorrentes da praça ou leilão estão nos julgados que seguem: a) é nula a arrematação em hasta realizada em data diversa da que consta do edital; b) é nula a arrematação feita em leilão sem prévia designação específica (RT251/309); c) se a praça não observa os prazos, é ausente a presunção de boa fé do arrematante (RF 180/114); d) a arrematação realizada em hasta pública promovida no Juízo da execução, ainda que não seja o da situação da coisa, é válida, se foi precedida das formalidades legais e de acordo expresso das partes (RF 152/272); e) justifica-se a retratabilidade da venda, sem qualquer prejuízo para o arrematante, se o imóvel foi apregoado como se achando livre de quaisquer ônus e, posteriormente, se verificada a existência de sentença, com trânsito em julgado, determinando a demolição de alguns cômodos e a remodelação de outros no prédio praceado (RF 149/291, RF 203/216); f) praça realizada por porteiro das Varas é nula, por ser inconstitucional o artigo 37 do Decreto-Lei Estadual nº 203, de 25.3.1970 (JTA-SP, 17/206; RT 435/136); g) é possível a suspensão da praça por motivo justo, como a pendência de interdição a respeito do executado, que vem dilapidando pequeno patrimônio em detrimento de filhos menores (JTA-SP 3/79); h) é admissível a designação de nova praça quando a praça e o leilão foram negativos (JTA-SP, 36/55); i) é nula a praça realizada sem a intimação do executado (JTA-SP, 37/48; RT 486/111), a despeito de revel no processo (JTA-SP 35/194), ou de certificada sua não localização, estando em lugar certo e acessível (JTA-SP, 46/73); j) a hasta pública não pode ser realizada em dia diverso do aprazado, sem a devida publicidade (JTA-SP, 36/124); l) é válido o leilão realizado na presença do juiz e do curador, sendo desnecessária a efetivação pelo porteiro dos auditórios (RT 193/408); m) é válido o leilão realizado por porteiro de auditório a despeito do inconformismo de leiloeiro oficial indicado pelo exeqüente (RT 425/133); n) a designação de hasta pública antes do trânsito em julgado do acórdão em apelação não é nulidade, mas mera irregularidade (RT 206/224); o) a execução provisória não permite alienação de domínio em hasta pública (RT 461/115); p) é inadmissível o pedido de adiamento de hasta pública, depois da arrematação, sob pretexto de falta de publicação em jornal de grande circulação, pois o ato só é atacável por embargos ou ação anulatória (RT 221/451); q) é nula a arrematação de imóvel sem menção do número de transcrição no Registro de Imóveis por ocasião da praça (RT 329/638).

(37) - Várias questões sobre a arrematação foram submetidas aos Tribunais: a) é necessário ressalvar ao locatário o exercício de direito de preferência sobre o imóvel arrematado nas vinte e quatro horas seguintes à arrematação (RTJ 47/165); b) o legatário tem preferência na arrematação de bens do espólio (RTJ 44/700); c) o arrematante tem legitimidade para impugnar pedido de remição (RTJ 85/1.602); d) embora não conste da carta de arrematação a decisão exeqüenda, essa omissão não basta para invalidar o ato, dada a sua feição meramente formal (RT 170/277); e) a nulidade do auto de arrematação por falta de pagamento do preço se decreta de plano (RT 156/165); f) não há necessidade de inscrição da arrematação no Registro de Imóveis, que é exigida pela Lei do Inquilinato apenas para afastar o benefício do locatário e os perigos do conluio entre o locador e terceiros (RT 153/275); g) o juiz não pode inadmitir arrematação por preço considerado vil (JTA-SP, 47/68, 34/145; RT 491/125); h) é admissível a recusa de preço vil pelo Juiz em segundo leilão (JTA-SP, 47/149, RT 282/776, 326/396, 478/113, 491/156); i) não é necessária carta de arrematação de bem móvel, bastando ordem escrita do

juiz para entrega (JTA-SP, 49/38, RT 303/565); j) não há necessidade de certificado de quitação de televisor arrematado (JTA-SP, 49/38); l) não há nulidade em condicionar a expedição da carta de arrematação a solução de recurso extraordinário (JTA-SP, 32/110); m) é válida a arrematação a preço vil, se o bem já foi praceado outras vezes com resultado negativo (JTA-SP, 40/30; n) a falta de auto anula a arrematação (RT 201/264); o) é nula a arrematação de bem do espólio por procurador dos herdeiros (RT 428/169); p) a falta de assinatura do auto de arrematação pelo juiz é falha material escusável, suprida pela autenticação do escrivão, arrematante e representante do exeqüente, bem como pela homologação pelo juiz (RT 272/145); q) a falta de assinatura do juiz não afeta os efeitos da arrematação, ante a expedição da carta, tornando intempestivo o pedido de remição (RT 278/438); r) é válido o pagamento do preço por meio de cheque, se não houve reclamação por parte do executado (RT 246/461); s) é válido o auto assinado por escrevente autorizado (RT 320/428); t) a falta de assinatura do porteiro no auto é mera irregularidade, que não o anula (RT 314/442); u) Oficial do Registro Civil da Comarca pode arrematar sem nulidade (RT 303/295); v) o condômino tem preferência, que deve ser manifestada ante estranho antes de encerrada a praça, assinando o auto independentemente de depósito do preço (RT 384/180).

(38) - Vejam-se julgados sobre o assunto: a) o pagamento deve ser à vista e integral, salvo acordo, pena de nulidade da arrematação (RTJ 68/582); b) o pagamento independe da presença do juiz no ato, porque ela não é formalidade essencial (RTJ 80/860); c) se o arrematante for o próprio exeqüente, havendo protesto por preferência ou rateio, será obrigado a depositar o preço da arrematação (RT 177/308); d) é obrigatório o depósito pelo exeqüente pretendente à arrematação da diferença entre o valor de seu crédito e o valor maior do bem (JTA-SP, 51/62, 39/208); e) complementação de depósito insuficiente muito além do prazo legal enseja o desfazimento da arrematação e deferimento de remição da execução (JTA-SP, 38/251); f) pode, em situação justificada, não ser imposta a multa de 20% ao arrematante que não paga o preço (RT 174/573); g) é obrigatório o depósito pelo exeqüente arrematante diante da instauração de concurso de credores motivado por segunda penhora sobre o mesmo bem (RT 411/230); h) é válida a indicação de substituto pelo arrematante, se o preço é pago incontinenti (RT 416/356); i) a falta de depósito imediato do preço importa em nulidade do lanço (RT 201/448); j) é nula a arrematação feita em Vara incompetente por não obediência à prevenção de outra Vara (RT 434/157); l) o não pagamento do preço pelo arrematante autoriza anulação de ofício, independentemente de embargos ou de ação anulatória (RT 265/812); m) é válido o pagamento do preço feito por meio de cheque, se não houve reclamação do executado (RT 246/461); n) há necessidade de concessão do prazo legal para que o arrematante exiba o dinheiro (RT 246/461); o) a complementação do depósito não pode ser evitada sob pretexto de o imóvel estar ocupado por terceiros (RT 375/303).

(39) - São pródigos os repertórios de jurisprudência em julgados a respeito: a) a outorga uxória é necessária para renúncia do arrematante do direito adquirido na arrematação de imóvel (RTJ 78/207); b) não se anula a arrematação se não se demonstra vício dos editais na denunciação de ônus reais sobre o imóvel praceado (RF 251/270); c) poderá ser desfeita a arrematação até o momento da expedição da carta, se verificada a existência de ônus real sobre os bens praceados (RF 177/308); d) compete apenas ao arrematante o direito de pedir o desfazimento da arrematação, com fundamento na existência de ônus real não mencionado no edital, não sendo admissível a propositura por sua mulher, que é carecedora da ação (JTA-SP, 47/25); e) não mencionado no edital o fato de o imóvel estar hipotecado, é desfeita a arrematação (RF 200/404); f) a omissão de esclarecimento a respeito de outras penhoras no edital não anula a arrematação, pois os ônus reais a que a lei se refere são o penhor, a hipoteca, a anticrese, ou o usufruto, enumerados no artigo 615, II, do Código de Processo Civil (JTA-SP 44/127); g) há nulidade na arrematação realizada em decorrência de edital de que não constou hipoteca sobre o imóvel (RT 461/148; 265/813); h) passado o prazo de três dias, contado da data do auto de arrematação, não pode o arrematante pleitear desfazimento, mediante alegação do ônus não declarado no edital ("O Novo Processo Civil nos Tribunais de Alçada Civil de São Paulo", de MILTON EVARISTO DOS SANTOS p. 777).

(40) - Art. 498: "Debbono essere avvertiti dell'espropriazione i creditori che sui beni pignorati hanno um diritto di prelazione risultante da pubblici registri (att. 158). A tal fine è notificato a ciascuno di essi, a cura del creditore pignorante, ed entro l'indicazione del creditore pignorante, del credito per il quale si procede, del titolo e delle cose pignorate (att. 158, 160). In macanza della prova di tale notificazione, il giudice non può provvedere sull'instanza di assegnazione o di vendita".

(41) - AMÍLCAR DE CASTRO, ob. cit., p. 325 e 71.

(42) - PONTES DE MIRANDA, ob. cit., p. 400.

(43) - JOSÉ FREDERICO MARQUES, ob. cit., p.164.

(44) - Já se assegurou ao credor hipotecário prazo para depósito, que não lhe foi exigido quando da praça (RTJ 67/605).

(45) - Registrem-se julgados sobre o assunto: a) é nula a praça realizada sem intimação prévia do credor hipotecário (JTA-SP, 14/93; 18/23; 28/79; 32/203; RT 409/250; 461/148; 444/126); b) não pode o executado alegar nulidade consistente na não intimação do credor hipotecário, porque ela só a este interessa (JTA-SP, 40/38; RT 453/174); c) não há nulidade em não terem sido intimados credores hipotecários já pagos (RT 239/267); o cessionário de crédito hipotecário deve ser intimado previamente da praça sob pena de nulidade desta (RT 386/178); e) não há nulidade em omissão de credor hipotecário intimado (RT 448/244); f) não tendo sido intimado o credor hipotecário, o arrematante é obrigado pelo débito (RT 482/201); g) RT 491/115.

(46) - CELSO NEVES, ob. cit., p. 119.

(47) - AMÍLCAR DE CASTRO, ob. cit., 319.

(48) - AMÍLCAR DE CASTRO, ob. cit., p. 412.

(49) - JOSÉ CARLOS BARBOSA MOREIRA, ob. cit., p. 163; AMÍLCARA DE CASTRO, ob. cit., p. 413; PONTES DE MIRANDA, "Comentários ao Código de Processo Civil", 1976, vol. XI, p. 183.

(50) - PONTES DE MIRANDA, "Tratado da Ação Rescisória", 1957, p. 230; "Comentários ao Código de Processo Civil", 1975, vol. VI, p. 350. Nesse sentido: RF 170/268; RT 269/365.

(51) - É de nulidade do ato jurídico e não a rescisória, a ação que vise a anular a arremtação de imóvel (RF 230/209; JTA-SP, 16/104, 14/93, 16/193, 33/36, 39/119; RT 243/479, 472/128, 488/132).

(52) - Julgados de interesse: a) a falta de citação é argüível nos embargos à arrematação e deve, necessariamente, ser conhecida pelo juiz (RF 201/188); b) se o imóvel foi arrematado a *non domino*, a arrematação deve ser anulada em ação própria, que pode ser a reivindicatória, (RF 194/256); c) aludindo a lei processual a arrematação consignada em auto, é de se concluir que o prazo para embargos somente começa a fluir depois de lavrado o referido auto (RF 147/297); d) pretensão a discussão da legalidade da cobrança de tributo é inadmissível em embargos à arrematação (JTA-SP, 51/49); e) cabe ação rescisória para anulação de arrematação pela mulher casada que se opusera à apreensão por intermédio de embargos de terceiro (JTA-SP, 47/125); f) é válida arrematação em segunda penhora, se não inscrita a primeira, julgando-se o terceiro embargante carecedor dos embargos (JTA-SP 47/24); g) possui os dois efeitos a apelação de sentença que julga improcedentes os embargos à arrematação (JTA-SP, 50/115); h) a nulidade da arrematação, depois de assinado o auto só pode ser pleiteada em ação própria (JTA-SP, 7/127, 26/108); i) desacolhem-se os embargos à arrematação oferecidos por devedor que simplesmente requer a remessa dos autos ao contador alegando pretender depositar a importância, sem sequer providenciar o recolhimento do principal (JTA-SP, 37/212); j) o pretendente à remição não é parte no processo de execução, restringindo-se seu interesse aos efeitos do ato em que tomou parte, de modo que não lhe cabe o direito de arguir nulidades porventura ocorridas antes de seu pedido de remição, referentes à matéria situada na esfera de direitos do executado (JTA-SP, 38/245); l) não é possível aos executados propor ação ordinária de nulidade de arrematação por preço vil sob fundamento de não haver sido intimado credor hipotecário, visto que a nulidade só poderia ser argüida por esse credor (JTA-SP, 40/38; RT 453/174); m) é desnecessária rescisória para desfazimento de arrematação de coisa levada à praça indevidamente, reembolsando-se o arrematante no preço (TR 413/159); n) é anulável de ofício, dispensando-se embargos ou ação anulatória, a arrematação no caso de o arrematante não pagar o preço (RT 265/812); o) é inadmissível ação anulatória ajuizada perante o juiz singular, se a arrematação foi julgada valiosa pelo Tribunal (RT 269/310); p) incabível pedido de adiamento de hasta pública sob fundamento de falta da publicação de editais em jornal de grande circulação, formulado depois da arrematação, pois o ato é atacável somente por embargos ou ação anulatória (RT 221/451); q) inadmissível a anulação de arrematação pelo juiz, por simples despacho, meses depois da realização do ato, visto que há necessidade de ação própria (RT 325/250); r) a ação anulatória de arrematação está sujeita ao prazo prescricional de vinte anos (RT 473/53); s) a decisão que aprecia a resolução da arrematação é definitiva e dela cabe apelação (RT 163/734; JTA-SP, 31/156); t) transitada em julgado a arrematação, a sua eficácia somente pode ser questionada em ação própria, devido ao princípio contido no artigo 694 ("O Novo Código de Processo nos Tribunais de Alçada de São Paulo", de MILTON EVARISTO DOS SANTOS, p. 693).