MODELO DE PETIÇÃO

EXECUÇÃO. ADJUDICAÇÃO. PREÇO VIL. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. INVALIDADE DO LEILÃO. INICIAL

Rénan Kfuri Lopes

COMENTÁRIOS:

- É lícito ao exequente, oferecendo preço não inferior ao da avaliação, requerer que lhe sejam adjudicados os bens penhorados (CPC. art. 876).

- Se o exequente pedir a adjudicação e seu crédito exequendo for inferior à avaliação do bem levado à praça, terá de depositar de imediato a diferença, que ficará à disposição do executado. Agora, se o crédito do exequente for superior, a execução prosseguirá pelo saldo remanescente (CPC, art. 876, § 4º).

- Enquanto não expedida a carta de arrematação, admite-se o conhecimento *ex officio* sobre os vícios da arrematação. Não deve admitir, p. ex., que se concretize a arrematação (com assinatura do auto e expedição da carta) se o leiloeiro tiver alienado o bem por preço vil, ou se presente outro vício processual.

- Expedida a carta (CPC, art. 903, § 3.º), a invalidação da arrematação deve ser pleiteada em ação autônoma (CPC, art. 903, § 4.º)[[1]](#footnote-1). Nesse ponto, o CPC/2015 incorporou solução que já vinha sendo adotada pela jurisprudência, na vigência do CPC/1973 (STJ, 4.ª T., REsp 100.706/ RO, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, j. 29.10.1998; STJ, 2.ª T., REsp 130.911/SP, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 02.12.2004; STJ, REsp 1006875/RS, rel. Min. Castro Meira, 2.ª T., j. 19.06.2008; STJ, AgRg no CC 116.338/SE, rel. Min. Cesar Asfor Rocha, 1.ª S., j. 08.02.2012; STJ, REsp 1219329/RJ, rel. Min. João Otávio de Noronha, 3.ª T., j. 11.03.2014).

- A ação deve ser movida também contra o arrematante, “*com as garantias do devido processo legal, contraditório e ampla defesa*” (STJ, 3.ª T., RMS 22.286/PR, rel. Min. Gomes de Barros, j. 22.05.2007; no mesmo sentido, STJ, 2.ª T., REsp 855.863/RS, rel. Min. Castro Meira, j. 26.09.2006; STJ, 1.ª T., REsp 577.363/SC, rel. Min. Denise Arruda, j. 07.03.2006; STJ, AgRg no REsp 1328153/SP, rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4.ª T., j. 25.11.2014). Nesse ponto, o CPC/15 é claro ao estabelecer, no § 4.º do art. 903, que do “*processo o arrematante figurará como litisconsorte ne*cessário”.

- Salutar que a tese do embargante seja ilustrada com boa doutrina e repertório jurisprudencial, sempre destacando a fonte de pesquisa.

- O valor da causa corresponderá ao valor do crédito oferecido do exequente que se pretende desconstituir.

Exmo. Sr. Juiz de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

*distribuição por dependência à execução n.* ...

(nome da parte), executado, por seu advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração em anexo (doc. n. ... ), nos autos da execução epigrafada promovida por ..., exequente, vem, respeitosamente, propor AÇÂO ANULATÒRIA DE ARREMATAÇÂO JUDICIAL com fulcro no art. 903, §4º do CPC, pelas razões de fato e direito adiante articuladas:

1. Foi levado a leilão o imóvel constituído pelo ...de propriedade do executado, ora embargante, objeto da penhora realizada nos autos da execução (doc. n. ...).

2. Procedeu-se à avaliação do imóvel para fins de ser levado à praça, atingindo o valor de R$ ... (...), conforme auto de avaliação anexado (doc. n. ...).

3. O d. juízo designou os leilões judiciais para os dias ... e ..., publicando os editais na forma legal (doc. n. ...).

4. No primeiro leilão, o exequente (embargado), com fulcro no art. 876, *caput*, do CPC[[2]](#footnote-2), requereu a adjudicação do imóvel, oferecendo o preço da avaliação. Insta pontuar que o crédito do embargado-exequente é superior ao valor da avaliação (R$ ...).

5. Foi lavrado o auto de arrematação na data de ..., na forma do art. 877, §1º, inciso I e §2º do CPC[[3]](#footnote-3) (doc. n. ...).

6. *In casu*, sucedeu fato que justifica tornar sem efeito a adjudicação tendo em vista que...

(desenvolver de forma concisa e fundamentada. Juntar aos autos toda a documentação comprobatória de que o imóvel foi adjudicado por preço vil ou com outro vício)

8. ***Ex positis***, o embargante requer:

a) seja a presente ação JULGADA PROCEDENTE para tornar sem efeito a adjudicação atacada, determinando ao final a condenação do embargado na diferença do preço vil pago no imóvel de R$ ... (...) e o real valor do imóvel apurado em R$ ... (...) totalizando a quantia de R$ ... (...), acrescidos de correção monetária, pagamento das custas processuais e honorários advocatícios;

b) seja citado o embargado, no endereço registrado no preâmbulo, para, querendo, contestar, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de revelia; ou, ainda, desistir expressamente da adjudicação, como lhe faculta a legislação instrumental civil, caso em que será de plano homologada a desistência (CPC, art. 903 §5º, inciso III);

c) a produção de provas documental, testemunhal, pericial, e, especialmente, o depoimento pessoal do réu, sob pena de confissão.

d) a distribuição por dependência ao processo principal da execução n. ....

Valor da causa: R$ ... (...)

P. Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)

1. **Art. 903.** Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, 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; **III -** 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 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. **§ 5º.** O arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito: **I** - se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital;**II** - se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1o; **III** - uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4o deste artigo, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação. **§ 6º.** Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem. [↑](#footnote-ref-1)
2. **Art. 876**. É lícito ao exequente, oferecendo preço não inferior ao da avaliação, requerer que lhe sejam adjudicados os bens penhorados. [↑](#footnote-ref-2)
3. **Art. 877.**  Transcorrido o prazo de 5 (cinco) dias, contado da última intimação, e decididas eventuais questões, o juiz ordenará a lavratura do auto de adjudicação. **§ 1º.** Considera-se perfeita e acabada a adjudicação com a lavratura e a assinatura do auto pelo juiz, pelo adjudicatário, pelo escrivão ou chefe de secretaria, e, se estiver presente, pelo executado, expedindo-se: **I** - a carta de adjudicação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel;**§2º**. A carta de adjudicação conterá a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula e aos seus registros, a cópia do auto de adjudicação e a prova de quitação do imposto de transmissão. (...). [↑](#footnote-ref-3)