

# **Ato Processual Incoerente às Formas Previstas no Art. 690 do Código de Processo Civil (Modo de Pagamento da Arrematação) e o Princípio da Instrumentalidade das Formas**

**Lúcio Delfino**

Doutor em Direito Processual Civil (PUC-SP). Diretor da Revista Brasileira de Direito Processual. Advogado.

EMENTA: Embargos à arrematação fundados em lesão ao art. 690 do CPC. Pretensão de nulidade da arrematação. Princípio da instrumentalidade das formas. Ausência de nulidades se o ato, apesar de realizado contrariamente ao que impõe a lei, cumpriu sua finalidade. Impossibilidade de fixação de honorários de sucumbência quando o sucumbente não deu causa ao vício processual.

**Sumário:** **1** A consulta – **2** Parecer – **2.1** Ausência de interesse de agir – **2.2** Lesão ao art. 690 do Código de Processo Civil – ausência de prejuízo ao devedor – **2.3** Blindagem do embargado contra a eventual condenação de honorários de sucumbência – **3** Conclusões

## **1 A consulta**

Em 27.08.1998, O.J.C.L. aduz ter promovido “ação de execução” fundada em título executivo extrajudicial<sup>1</sup> em face do seu devedor U.S.C., o qual, por sua vez, ajuizou em desfavor dele “ação de embargos do devedor”, cujo pedido, todavia, foi julgado improcedente. A sentença proferida em sede de embargos foi confirmada pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

---

<sup>1</sup> A expressão “ação de execução” é utilizada entre aspas porque, como bem ensina Alexandre Freitas Câmara, a *ação*, em rigor, não tem nome (CÂMARA, Alexandre Freitas. *Escritos de direito processual*: segunda série. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2005. p. 321). Naturalmente, o atributo *execução* não diz respeito à *ação*, mas, sim, ao *procedimento* desenhado pelo legislador para propiciar a execução do direito de crédito perseguido. Tecnicamente correto falar-se em *procedimento executivo* e não em “ação executiva”.

Em prosseguimento à execução, o imóvel penhorado, levado à hasta pública por 15 (quinze) vezes, não apresentou licitantes. Os litigantes firmaram, então, “Termo de Compromisso e Ajustamento”, assinado por ambos e por duas testemunhas, mediante o qual acertaram a suspensão do processo de execução (autos nº 701.98.009.476-0) por 120 (cento e vinte) dias, isso para possibilitar ao devedor diligenciar e obter um melhor preço na alienação privada do imóvel. No mesmo instrumento, os litigantes ajustaram: “não sendo o imóvel alienado por iniciativa particular, será designada nova hasta pública após a suspensão do processo, sem nenhuma objeção jurídica, administrativa ou pessoal”.

Mas a alienação particular tornou-se infrutífera e, uma vez mais, o juiz designou outra hasta pública. Desta vez, contudo, o imóvel acabou arrematado por duas sociedades empresárias. Ocorre que finda esta última hasta pública, o juiz, depois de consultado pelas arrematantes, autorizou a quitação do imóvel de forma parcelada e segundo os seguintes parâmetros: 25% no ato da arrematação; 25% no prazo de 30 dias; e 50% no ato de expedição da carta de arrematação.

Resultado: o devedor promoveu “ação de embargos à arrematação”, alicerçada, em suma, na violação ao art. 690 do Código de Processo Civil. Postulou, enfim, a nulidade da arrematação. Em síntese, estes os argumentos por ele utilizados: i) a arrematação far-se-á por meio do pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de 15 (quinze) dias, mediante caução (CPC, *caput* do art. 690); ii) tratando-se de bem imóvel, quem estiver interessado em adquiri-lo em prestações poderá apresentar por escrito sua proposta, nunca inferior à avaliação, com oferta de pelo menos 30% (trinta por cento) à vista, sendo o restante garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel (CPC, art. 690, §1º); e iii) as propostas para aquisição em prestações, que serão juntadas aos autos, indicarão o prazo, a modalidade e as condições de pagamento do saldo (CPC, art. 690, §2º).

O consulente, após exibir cópias da petição inicial da “ação de embargos à arrematação”, além de outros documentos, indaga:

1. Tem valor jurídico o “Termo de Compromisso e Ajustamento” firmado entre os litigantes, no qual, inclusive, o devedor se comprometeu a não formular objeções jurídicas a eventuais hastas públicas que fossem posteriormente designadas?

2. É acertado falar-se em nulidade pelo descumprimento do art. 690 do Código de Processo Civil, sobretudo considerando que a última parcela da arrematação já se encontra devidamente quitada?
3. Como o imóvel foi arrematado por preço inferior à avaliação e em prestações, houve realmente lesão ao §1º do art. 690 do Código de Processo Civil?
4. Se procedentes os embargos à arrematação, o embargado (credor) há de ser também condenado, juntamente com as embargadas (arrematantes), ao pagamento de honorários de sucumbência?

## **2 Parecer**

### **2.1 Ausência de interesse de agir**

Juntamente com o material que me foi apresentado, tenho em mãos o documento intitulado “Termo de Compromisso e Ajustamento”, assinado, de um lado, pelo embargante (devedor) e seus dirigentes, e, de outro, pelo embargado (credor), bem assim por 2 (duas) testemunhas. Trata-se, em verdade, de um contrato, mediante o qual se procurou acertar, entre credor e devedor, a suspensão do processo de execução (autos nº 701.98.009.476-0) por 120 (cento e vinte) dias, isso para possibilitar ao embargante (devedor), que afirmava ter compradores para o imóvel penhorado, diligenciar e obter um melhor preço na sua alienação privada.

Mais importante, contudo, é o fato de que esse contrato traduz-se num *título executivo extrajudicial*, o qual alberga genuína obrigação de não fazer atribuída ao embargante. O seu “item 7” encontra-se redigido nos seguintes termos:

O ato de liberalidade, consistente na suspensão do processo é reconhecido por toda a Diretoria do Clube, que concorda, não sendo o imóvel alienado por iniciativa particular, será designada nova hasta pública após a suspensão do processo, sem qualquer objeção jurídica, administrativa ou pessoal.

A cláusula acima tinha por escopo a prevenção de litígios, perfeitamente adequada aos padrões do direito material. Confira-se, nesta linha, o disposto no art. 840 do Código Civil de 2002:

Art. 840. É lícito aos interessados prevenirem ou terminarem o litígio mediante concessões mútuas.

O embargante (devedor), assim, comprometeu-se, de modo expresso, a não impor objeções jurídica, administrativa ou pessoal, se nova hasta pública fosse designada. Assinou, enfim, um contrato, juntamente com o embargado (credor) e mais duas testemunhas, no qual um dos objetos norteia-se justamente à prevenção de eventual litígio que poderia surgir diante de futuras hastas públicas, designadas com o propósito de alienar o imóvel em questão.

E em cumprimento ao acordo extrajudicial, o processo foi mesmo suspenso. Todavia, a venda do imóvel, por iniciativa do embargante, não se concretizou. Uma nova hasta pública, então, foi designada, e, dessa vez, concluída, com sucesso.

Mas o embargante, mediante um fazer avesso à abstenção com a qual se comprometeu, ajuizou embargos de arrematação, impondo objeção jurídica à concretização da hasta pública. Ou dito de outra maneira: embora tenha o embargante (executado) se obrigado, por intermédio de contrato com força executiva, a não retorquir hasta pública futuramente designada, opôs-se, por via judicial, à arrematação concretizada, valendo-se, para tanto, da “ação de embargos à arrematação”.

Designada nova hasta pública, deveria agir em respeito ao pactuado. Como não o fez, o mérito de seus embargos à arrematação não merecem exame, pois ausente o interesse de agir na espécie. Neste viés, valendo-se do já aludido “Termo de Compromisso e Ajustamento”, genuíno negócio jurídico, as partes não só fizeram concessões mútuas, mas se preveniram contra eventuais litígios, consoante estabelecido no art. 840 do Novo Código Civil. Este acerto prévio, proibindo objeções jurídicas (e outras mais) a futuras hastas públicas, esvaziou o binômio utilidade/necessidade, inerente à essência do interesse de agir. Não há, portanto, necessidade ou utilidade para se insistir na atividade jurisdicional, uma vez que as partes, em acordo anterior, já se haviam posicionado com relação ao objeto litigioso.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Este o melhor entendimento jurisprudencial: “AÇÃO DE COBRANÇA – TRANSAÇÃO EFETIVADA EXTRAJUDICIALMENTE – EFICÁCIA ENTRE AS PARTES – EFEITO DE COISA JULGADA. O instituto da transação, como negócio jurídico bilateral, é o instrumento pelo qual as partes interessadas fazem concessões mútuas, previnem ou extinguem obrigações litigiosas ou duvidosas, consoante estabelecido no art. 840 do Novo Código Civil. Através da transação, havendo composição das pretensões das partes, não persiste o caráter litigioso da coisa e, portanto, ausente o interesse de agir, pois que afasta a utilidade do provimento jurisdicional, segundo o entendimento da Des. NANCY ANDRIGHI, do TJRJ, manifesto na Ap. nº 37.256/95, (publicado no *DJ* – 13.12.1995)” (Extinto Tribunal de Alçada de Minas Gerais, Apelação Cível nº 391.292-5, Relator Juiz Osmando Almeida, 1ª Câmara Cível, j. 17.06.2003, publicado no *DJ*, 13 dez. 1995).

Nem se queira afirmar que tal tese seria avessa à garantia constitucional do acesso à justiça (CF/88, art. 5º, XXXV). Bem verdade que a lei não pode excluir da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito. Mas, aqui, o que se sucede é diverso. Enfim, a obrigação de o embargante não se opor à hasta pública nasceu de um acordo de vontades. Não se deu de maneira impositiva, mas facultativamente. Não foi a lei que excluiu da apreciação do Judiciário eventual lesão a direito, mas as próprias partes voluntariamente assim contrataram. Em prol desse argumento, basta um paradoxo com o instituto da arbitragem: o Supremo Tribunal Federal já decidiu pela constitucionalidade da Lei da Arbitragem, por considerar que o Estado não pode mesmo afastar do controle jurisdicional as divergências que a ele queiram os cidadãos submeter, porém isso não significa que o cidadão estaria proibido de valer-se de outros mecanismos de composição de litígios para solucionar seus conflitos. Aqui, é indubitável, embargante e embargado, firmaram título executivo extrajudicial (CPC, art. 585, II, segunda parte) para se prevenirem de futuros litígios que porventura pudessem surgir em face de novas hastas públicas.

Portanto, acredita-se que o melhor caminho é a extinção imediata da “ação de embargos à arrematação”, sem resolução de mérito, justamente pela ausência do interesse de agir, uma das condições da ação (CPC, art. 267, VI).

## **2.2 Lesão ao art. 690 do Código de Processo Civil – ausência de prejuízo ao devedor**

Arguiu o embargante violação ao art. 690 do Código de Processo Civil. Esclareceu, em suma, que os aspectos abaixo pontuados, todos integrantes do aludido dispositivo, teriam sido suplantados e, por isso, a arrematação seria nula de pleno direito. Em sua ótica, essas as formas processuais lesadas: i) a arrematação far-se-á por meio do pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de 15 (quinze) dias, mediante caução (CPC, *caput* do art. 690); ii) tratando-se de bem imóvel, quem estiver interessado em adquiri-lo em prestações poderá apresentar por escrito sua proposta, nunca inferior à avaliação, com oferta de pelo menos 30% (trinta por cento) à vista, sendo o restante garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel (CPC, art. 690, §1º); e iii) as propostas para aquisição em prestações, que serão juntadas aos autos, indicarão o prazo, a modalidade e as condições de pagamento do saldo (CPC, art. 690, §2º).

Em verdade, o que se há de responder, atento às particularidades do caso concreto e à finalidade do art. 690, é se o desrespeito de formas, no que se refere à arrematação do imóvel envolvido, é, no atual contexto da evolução da ciência processual, suficientemente hábil para nulificar essa mesma arrematação, a qual, se mantida, certamente colocará fim a um processo que já dura 10 (dez) anos.

Este o teor do art. 690 do Código de Processo Civil, em sua redação atual conferida pela Lei nº 11.382/06:

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

§1º Tratando-se de bem imóvel, quem estiver interessado em adquiri-lo em prestações poderá apresentar por escrito sua proposta, nunca inferior à avaliação, com oferta de pelo menos 30% (trinta por cento) à vista, sendo o restante garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel.

§2º As propostas para aquisição em prestações, que serão juntadas aos autos, indicarão o prazo, a modalidade e as condições de pagamento do saldo.

§3º O juiz decidirá por ocasião da praça, dando o bem por arrematado pelo apresentante do melhor lance ou proposta mais conveniente.

§4º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subseqüentes ao executado.

A última hasta pública teve como resultado a arrematação do imóvel. Ocorre que finda aquela, o juiz, após consultado, autorizou a quitação parcelada do imóvel, segundo os seguintes parâmetros: 25% no ato da arrematação; 25% no prazo de 30 dias; e 50% no ato de expedição da carta de arrematação.

Evidente que as formas dispostas no *caput* do art. 690 não foram cumpridas. Por outro lado, como o bem arrematado é um imóvel, e a sua aquisição se deu em parcelas, o procedimento haveria de seguir, em rigor, o previsto nos §1º, §2º, §3º e §4º do art. 690. Mas a afronta a essas mesmas formas nem de longe poderia significar, no caso concreto, a nulidade de toda a arrematação, num desperdício de tempo e dinheiro desproporcional ao valor “justiça” e aos rumos que hoje alcança a processualística contemporânea. Afinal, hodiernamente se percebeu que a compreensão do direito processual civil não mais admite dedicação a um formalismo exacerbado, que afiance a forma pela própria forma, de modo que seu estudo há de ser consentâneo à busca da efetividade, num apego íntimo ao direito material e às particularidades do caso concreto.

Pelas formas processuais designam-se as condições de tempo, lugar e modos de se praticarem e se exprimirem os atos processuais. São indiscutivelmente importantes, tendo-se em vista que a sua ausência conduziria à desordem, à confusão

e à incerteza.<sup>3</sup> Todavia, não há como negar, nos dias atuais nota-se forte tendência doutrinária e jurisprudencial — e essa também é a postura do legislador processual — voltada a “salvar processos” eivados de vícios formais que não obstaculizam a sua finalidade.<sup>4</sup> É que o direito processual civil contemporâneo prestigia o princípio da conservação ou do aprimoramento do ato para se evitar que o apego ao formalismo exasperado venha sacrificar a efetividade da tutela jurisdicional.<sup>5</sup>

Estar-se-á a referir-se ao *princípio da instrumentalidade das formas* (CPC, arts. 154 e 244), que preza mais a finalidade do ato, do que o mero desenho formal que lhe é exterior. Ou, em linguagem ainda mais técnica, “as exigências formais estão na lei para assegurar a produção de determinados resultados, como meios preordenados a fins: o que substancialmente importa é o resultado obtido e não tanto a regularidade no emprego dos meios”.<sup>6</sup>

Insista-se, neste rumo, na aplicação, à espécie, do art. 244 do Código de Processo Civil, em igual apego à instrumentalidade das formas, ao que parece, essencial à solução justa do caso em exame. Este o seu teor:

Art. 244. Quando a lei prescrever determinada forma, sem cominação de nulidade, o juiz considerará válido o ato se, realizado de outro modo, lhe alcançar a finalidade.

Ainda sobre a instrumentalidade das formas, confirmam-se as seguintes passagens doutrinárias:

(...) a forma processual é instrumento para a realização do ato segundo os princípios que regem o processo. A forma não é um fim em si, mas o modo e o meio de que se serve a lei para que a relação processual atinja a seus objetivos dentro dos postulados a que se subordina. Por isso mesmo, a nulidade de um ato processual somente deve ser decretada quando necessária e imprescindível. Não se invalida um ato de procedimento, a não ser em último caso. As normas processuais, como instrumentos para a realização, fora do processo, dos imperativos da ordem jurídica, procuram manter e resguardar, em muitos

---

<sup>3</sup> CHIOVENDA, Giuseppe. *Principios de derecho procesal civil*. Tradução de Jose Casais y Santaló. Madri: Reus, 1977. t. II, p. 114.

<sup>4</sup> GOMES, Fábio. *Comentários ao Código de Processo Civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000. v. 3, p. 20.

<sup>5</sup> LOPES, João Batista. *Curso de direito processual civil*. Rio de Janeiro: Atlas, 2005. p. 182. (Parte geral).

<sup>6</sup> DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de direito processual civil*. 5. ed. São Paulo: Malheiros, 2005. v. 1, p. 57.

casos, o ato praticado de maneira defeituosa, para evitar que o processo fuja a seus objetivos fundamentais.<sup>7</sup>

Por este princípio, a forma se destina a alcançar um fim. Essa é a razão pela qual a lei regula expressamente a forma em muitos casos. (...) a forma, não obstante expressa e não obstante violada, a finalidade em vista pela lei pode ter sido alcançada. Para a lei isso é bastante, não havendo razão para anular-se o ato.<sup>8</sup>

Na verdade, trata-se de princípio da maior relevância em sede de nulidades, que se encontra em perfeita sintonia com a fase instrumental e, sobretudo, com as diretrizes e as perspectivas contemporâneas do direito processual. Com efeito, o princípio da instrumentalidade das formas permite a realização do escopo jurídico da jurisdição (que é a atuação do direito no caso concreto) e também a efetiva aproximação do direito processual ao material. Na verdade, por valorizar as formas processuais na sua exata dimensão — como meio e não fim — esse cânone permite a aplicação do direito material de modo mais simples e efetivo.<sup>9</sup>

Naquilo que diz respeito ao caso concreto, a nulidade da arrematação, ora postulada pelo embargante, se reconhecida, afinar-se-ia mesmo a um fetichismo da forma, que tanta repulsa causa aos operadores e estudiosos na contemporaneidade. Afinal, consoante o já afirmado, a lei dispõe que os atos e termos processuais, de regra, não dependem de forma determinada, senão quando a lei expressamente a exigir, reputando-se, contudo, válidos os que, realizados de outro modo, preencham a finalidade essencial (CPC, art. 154, *caput*).<sup>10</sup> E, aqui, a finalidade foi alcançada, embora o itinerário utilizado não tenha sido propriamente aquele prescrito em lei.

Em reforço a essa conclusão, imperioso perquirir, num primeiro momento, qual a finalidade que se pretende com o respeito às formas prescritas no art. 690.

---

<sup>7</sup> MARQUES, José Frederico. *Instituições de direito processual civil*. Campinas: Millennium, 2000. v. 2, p. 384.

<sup>8</sup> SANTOS, Moacyr Amaral. *Primeiras linhas do direito processual civil*. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 1999. p. 66.

<sup>9</sup> HERTEL, Daniel Roberto. *Técnica processual e tutela jurisdicional: a instrumentalidade substancial das formas*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2006. p. 10. “Também é esta a melhor linha jurisprudencial: Processo civil. Relator para o acórdão (CPC, art. 556). Ausência de prejuízo. Nulidade não reconhecida. caráter instrumental do processo. Hermenêutica. Recurso não conhecido. I – Caracterizando-se o processo civil contemporâneo pela sua instrumentalidade, não se deve declarar nulidade do ato quando alcançado o seu objetivo sem prejuízo para as partes. II – Segundo proclamou o recente ‘IX Congresso Mundial de Direito Processual’, e em dispositivo do nosso Código de Processo Civil, que se encontra a mais bela regra do atual direito processual, a saber, a inculpada no art. 244, onde se proclama que, ‘quando a lei prescrever determinada forma, sem cominação de nulidade, o juiz considerará válido o ato se, realizado de outro modo, lhe alcançar a finalidade’” (Superior Tribunal de Justiça, REsp nº 7.184/SP, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, julgado em 08.10.1991. Disponível em: <www.stj.jus.br>).

<sup>10</sup> Em semelhante sentido, prescreve o art. 244 do CPC, ao afirmar que, prescrevendo a lei determinada forma, *sem cominação de nulidade*, o juiz considerará válido o ato se, realizado de outro modo, alcançar-lhe a finalidade.

Depois, há de se investigar se, apesar de não respeitadas essas mesmas formas, a finalidade foi alcançada. E isso — insista-se uma vez mais — por uma razão singela: se o ato, ainda que praticado sem observância das vias previstas na lei processual, atinge a finalidade, deve ser considerado válido, obviamente quando ausentes prejuízos às partes envolvidas.

Antes, porém, esclareça-se que não se está diante de uma nulidade absoluta, isto é, aquele defeito inerente à norma processual que se direciona a tutelar a própria função estatal, e não o interesse exclusivo dos litigantes ou de eventuais envolvidos. É importante tal observação porque há quem defenda que apenas as anulabilidades e nulidades relativas são sanáveis<sup>11</sup> — acredita-se, de todo modo, mais acertada outra corrente, aquela que alberga a possibilidade de saneamento de vícios que correspondam a nulidades absolutas.<sup>12</sup>

Mas, e em resgate a questão anterior, qual é realmente a finalidade do art. 690? Qual é o escopo pretendido pelo legislador ao instituí-lo? A resposta, oriunda da melhor doutrina, é imediata: o art. 690 tem por finalidade regular o “ato final da arrematação”, isto é, o seu modo de pagamento.

---

<sup>11</sup> Adalberto Narciso Hommerding sintetiza a distinção entre “nulidades absolutas”, “nulidades relativas” e “anulabilidades”, com base na contribuição de Antonio Janyr Dall’Agnol Júnior à teoria de Galeno Lacerda: “Ao analisar a doutrina de Galeno Lacerda, Antonio Janyr Dall’Agnol Júnior chegará à seguinte conclusão: a) quando o vício for insanável, a nulidade será absoluta, não se podendo ‘aplicar’ os princípios da finalidade e do não prejuízo. O juiz deverá reconhecer a nulidade, de ofício, não ocorrendo preclusão para fazê-lo, cabendo a qualquer um invocá-la, a qualquer tempo; b) quando o vício for sanável, a nulidade será relativa no caso de infração à norma cogente, aplicando-se os princípios da finalidade e do não-prejuízo, ‘podendo’ o juiz pronunciar a nulidade de ofício, ocorrendo preclusão para a parte se não se manifestar, mas não para o juiz; c) quando o vício for sanável, haverá anulabilidade se a norma violada for dispositiva, aplicando-se, também aqui, os princípios da finalidade e do não-prejuízo, ‘não podendo’ o juiz pronunciar a nulidade de ofício, mas tão somente a pedido da parte que, se não o fizer, terá preclusa a oportunidade para tanto” (HOMMERDING, Adalberto Narciso. *Invalidades processuais: análises das questões objetivas dos concursos para ingresso na carreira da magistratura*. Santa Rosa, RS: Coli, 2009. p. 68).

<sup>12</sup> Também aqui, precisas as lições de Fábio Gomes: “Estamos com a corrente doutrinária que entende sanável o vício da nulidade absoluta. E consoante acima já exposto, nem os efeitos dos atos reputados juridicamente inexistentes poderão ser ab initio desconsiderados. O espírito da lei, não será demais repetir, sugere sempre o caminho que salva o processo. E à paz social interessam tanto a justiça ideal quanto a rapidez e a segurança”. E conclui: “As nulidades, mesmo as absolutas, não escapam à incidência dos princípios da finalidade e do prejuízo. E o exemplo mais declinado é o da citação nula: efetivada esta em desconformidade com as prescrições legais, será absolutamente nula; mas se o réu comparece tempestivamente e contesta, a nulidade não deverá ser pronunciada, pois o ato, mesmo viciado, atingiu a finalidade e não causou prejuízo” (GOMES, Fábio. *Comentários ao Código de Processo Civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000. v. 3, p. 34-36).

Apesar de o art. 690 afirmar que a arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço, não se deve, para compreendê-lo de modo adequado, apegar-se demasiadamente à letra do dispositivo. *Afinal, a arrematação não se resume no pagamento do preço, mas se traduz numa sucessão de atos que lhe são anteriores e se findam, aí sim, pelo pagamento.* A arrematação não se faz mediante o pagamento; se completa por intermédio dele.

A lição do festejado processualista Cássio Scarpinella Bueno abaliza este entendimento:

A arrematação, no sentido empregado no art. 690, deve ser entendida como o ato final de uma sucessão de outros que envolvem eventual disputa entre diversos interessados na aquisição de um mesmo bem penhorado, sendo vencedor (arrematante) aquele que oferecer o maior lance ou a “proposta mais conveniente” (art. 690, §3º), isto é, o licitante mais bem sucedido em sua proposta de aquisição do bem leiloadado ou praceado. O magistrado analisará as circunstâncias para decidir, observados os limites a que se referem os arts. 686, VI, e 392, caput, quanto ao valor possível de alienação em primeira e em segunda hasta.<sup>13</sup>

É por isso que, rigorosamente, a “arrematação” não se “faz” mediante pagamento imediato do preço ou em até quinze dias mediante caução idônea. A arrematação, ontologicamente falando, é o ato final que se segue às propostas dos interessados na aquisição do bem (licitantes); ela significa o acolhimento da manifestação de vontade daquele que deu o “melhor lance” ou ofereceu a “proposta mais conveniente”, o arrematante, declarando adquiridos os bens penhorados. A arrematação paga-se nas condições admitidas pelo caput do art. 690.<sup>14</sup>

Logo, se a finalidade do art. 690 é mesmo regular o modo de pagamento da arrematação, não há se falar, aqui, em declaração de nulidade, e assim pela singela razão de que este já foi devidamente efetuado. Vale dizer, juntamente com os documentos que me foram entregues para a formulação deste parecer, encontram-se cópias dos recibos de depósito judicial fazendo prova integral do aludido pagamento.

---

<sup>13</sup> BUENO, Cassio Scarpinella. *Curso sistematizado de direito processual civil: tutela jurisdicional executiva*. São Paulo: Saraiva, 2008. v. 3, p. 316.

<sup>14</sup> BUENO, Cassio Scarpinella. *Curso sistematizado de direito processual civil: tutela jurisdicional executiva*. São Paulo: Saraiva, 2008. v. 3, p. 316. Essa, também, a posição de José Miguel Garcia Medina, que, em seu *Processo civil moderno*, enfrenta a interpretação do art. 690 no tópico “Modos de realização do pagamento”. Ao citar o art. 690, conclui que o pagamento pode ser feito de três maneiras: a) pagamento imediato (CPC, art. 690, *caput*, primeira parte); b) pagamento no prazo de até 15 (quinze dias) (CPC, art. 690, *caput*, segunda parte); e c) pagamento em prestações, tratando-se de imóvel (CPC, art. 690, §1º) (MEDINA, José Miguel Garcia. *Processo civil moderno: execução*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. v. 3, p. 190-191). A mesma metodologia é também utilizada por: THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de direito processual civil*. 41. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. v. 2, p. 375. DIDIER JR., Fredie *et al.* *Curso de direito processual civil: execução*. Salvador: JusPodivm, 2009. v. 5, p. 647.

Portanto, a finalidade do art. 690 foi cumprida, apesar da adoção de caminho diverso daquele previsto na lei processual. A arrematação há de ser considerada válida pela ausência de prejuízo.

É a conclusão mais ajustada aos valores que orientam o direito processual civil atual, especialmente se o intérprete abraçar os benefícios práticos oriundos da aplicação do princípio da instrumentalidade das formas, devidamente inserto nos arts. 154 e 244 do Código de Processo Civil. Afinal, reitera-se este ponto: a despeito de o pagamento ter se dado de modo formalmente diverso daquele regulado pelo art. 690, importante mesmo é que ele se realizou, sendo o ato válido porque preencheria sua finalidade essencial.

Decerto, por outro lado, que alguém, desavisado e absolutamente alheio às peculiaridades do caso concreto, poderia opor, à exegese que ora se defende, o empecilho de que direitos de terceiros foram lesados. É que, se o imóvel foi adquirido em prestações, o §1º do art. 690 haveria de ser seguido, e assim, anteriormente à hasta pública, cumpriria aos arrematantes oferecer a sua proposta em igualdade de condições com outros (eventuais) interessados. Mas isso apenas se houvesse outros interessados nesta forma de pagamento. Aqueles que participaram da hasta pública, e ofertaram seus lances, não tiveram interesse nesta forma de pagamento, e nem mesmo no valor ofertado, consoante se percebe pelos documentos examinados. Reforça essa ideia, aliás, o fato de que não há impugnação judicial à arrematação formulada por terceiros interessados.

Enfrente-se, por fim, a alegação de lesão ao art. 690, §1º, do Código de Processo Civil. Não há se falar em prejuízo com base no fato de que o valor da arrematação foi inferior ao encontrado na avaliação, como se isso afrontasse o princípio de que a execução deve ser feita de forma menos gravosa ao executado. O §1º do art. 690 do Código de Processo Civil impõe: “Tratando-se de bem imóvel, quem estiver interessado em adquiri-lo em prestações poderá apresentar por escrito sua proposta, *nunca inferior à avaliação*, com oferta de pelo menos 30% (trinta por cento) à vista, sendo o restante garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel” (sem grifo no original).

Os tribunais já assentaram entendimento no sentido de que, sendo a compra realizada em prestações, o preço ofertado não poderá realmente ser inferior ao da avaliação, em consonância com o que dispõe o §1º do art. 690. Ocorre que referida

regra, entretanto, aplica-se apenas e tão somente quando a arrematação se dá na primeira praça.

Confira-se, nesta linha, a melhor jurisprudência:

Execução fiscal. Arrematação. Bem imóvel. Compra parcelada. Oferta em valor inferior ao da avaliação e a prazo. Viabilidade. Tratando-se de norma de natureza processual, sua aplicação é imediata, alcançando inclusive processos em curso. Tratando-se de bem imóvel, por força do que dispõe o art. 690, §1º, do CPC, sendo a compra realizada em prestações, o preço ofertado não poderá ser inferior ao da avaliação. Entretanto, referida regra não se aplica àquela circunstância em que a venda ocorrer em segunda praça. Nesta hipótese, a venda dar-se-á pelo melhor lance, afastando-se a oferta de preço vil. (Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Agravo de Instrumento nº 70021471040, Relator Desembargador Henrique Osvaldo Pota Roenick, julgado em 28.11.2007. Disponível em: <www.tjrs.jus.br>)

Agravo de instrumento. Decisão monocrática. Segunda praça. Possibilidade de arrematação em valor inferior ao da avaliação, contanto que não caracterizado o preço vil. O objetivo de levar o bem penhorado à segunda praça é obter arrematação pelo maior lance, mostrando-se prematura a limitação dos lances da segunda oferta ao valor da avaliação do bem, cuja única ressalva legal é que não se admite o preço vil. Agravo provido de plano. (Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Agravo de Instrumento nº 70021252465, Décima Sétima Câmara Cível, Relator Desembargador Alzir Felipe Schmitz, julgado em 03.09.2007. Disponível em: <www.tjrs.jus.br>)

Não há, assim, como se aceitar prejuízo quanto a este ponto. Basta lembrar que a arrematação, no caso em tela, só ocorreu na décima sexta hasta pública, e não se deu por preço vil. Em verdade, o embargante realiza interpretação rasa do §1º do art. 690, sem considerar outros aspectos relevantes, de resto já sopesados pela doutrina e jurisprudência nacionais.

O desrespeito à literalidade do art. 690, portanto, não tem o alcance afirmado pelo embargante, e muito menos é capaz de resultar no efeito que pretende (nulidade da arrematação). A solução a ser dada ao caso concreto há de ser informada segundo o critério legal que impõe a invalidade apenas em última hipótese, quando inexistente possibilidade de salvação do ato processual formalmente viciado.

### **2.3 Blindagem do embargado contra a eventual condenação de honorários de sucumbência**

Ressalte-se que o embargado é credor do embargante, fato que adquire especial relevância em face da eventual procedência dos embargos à arrematação e consequente fixação de honorários de sucumbência.

A inserção do credor, no polo passivo dos embargos à arrematação, é mesmo necessária. Afinal, em razão da natureza da relação jurídica envolvida, o juiz haverá

de decidir a lide de modo uniforme para todas as partes, conforme, aliás, prevê o art. 47 do Código de Processo Civil (litisconsórcio passivo necessário). A respeito disso, doutrina e jurisprudência praticamente não pontuam dúvidas.

Assevere-se, todavia, que o embargado (credor) não contribuiu para o desrespeito das formas previstas no art. 690 do Código de Processo Civil. Nem poderia, porque, afinal, foi mero espectador (passivo), conquanto interessado na arrematação do imóvel, pois, do seu sucesso depende a satisfação do crédito exequendo.

Por ser assim, ausente participação do embargado na lesão ao art. 690, de modo que eventual acolhimento da pretensão aviada nos embargos à arrematação, não há, jamais, de afetar sua esfera patrimonial.<sup>15</sup>

O credor, insista-se nisso, encontra-se no polo passivo desta ação por imposição legal (CPC, art. 47), não sendo justo impor-lhe condenação sucumbencial se ausente a participação dele na nulidade apontada. Não deu causa a nenhuma nulidade; apenas alimentou sua ânsia de receber um crédito antigo, cuja busca pela efetividade já perfaz 10 (dez) anos. Entendimento contrário avalizaria verdadeira armadilha legal, da qual o embargado não teria condição alguma de esquivar-se. A arbitrariedade de tal condenação seria absurda, pois atentatória ao devido processo legal, já que o embargado sujeitar-se-ia a uma condenação da qual sequer deu causa, num ambiente em que sua defesa teria natureza meramente formal, pois inapta a evitar lesão ao seu patrimônio.

### 3 Conclusões

#### **1. Tem valor jurídico o “Termo de Compromisso e Ajustamento” firmado entre os litigantes, no qual, inclusive, o devedor se comprometeu a não formular objeções jurídicas a eventuais hastas públicas designadas?**

---

<sup>15</sup> Segundo apontam Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, pelo *princípio da causalidade*, aquele que deu causa à propositura da demanda ou à instauração de incidente processual deve responder pelas despesas daí decorrentes (NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código de Processo Civil comentado e legislação extravagante*. 9. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006. p. 192). Ora, é nada menos que óbvia a ausência de causalidade no caso sob exame. Inexiste relação de causalidade entre alguma atitude do embargado (credor) e o defeito processual que o embargante (devedor) reputa nulo. E se assim é, não há sentido lógico-jurídico em se condenar o embargado (credor) a verbas sucumbenciais, considerando, numa eventualidade, a procedência dos embargos à arrematação.

**Resposta:** O “Termo de Compromisso e Ajustamento” firmado entre os litigantes tem valor jurídico. Aliás, se nele o embargante (devedor) se comprometeu a não opor objeções jurídicas a futuras hastas públicas, assim deveria agir em prol do contratado. O ajuizamento de “ação de embargos à arrematação” traduz-se numa objeção jurídica à última hasta pública e, por isso, implica desrespeito ao acordado extrajudicialmente. O acerto prévio (contrato), proibindo objeções jurídicas (e outras mais) a futuras hastas públicas, esvaziou o binômio utilidade/necessidade, inerente à essência do interesse de agir, uma das condições da ação. Não há necessidade ou utilidade para se insistir na atividade jurisdicional, uma vez que os litigantes, em acordo anterior, já se posicionaram com relação ao direito material. Portanto, não há dúvida de que a “ação de embargos à arrematação” merece extinção imediata, sem resolução de mérito, porque ausente o interesse de agir, uma das condições da ação (CPC, art. 267, VI).

**2. Há mesmo que se falar em nulidade pelo descumprimento do art. 690 do Código de Processo Civil, sobretudo considerando que a última parcela da arrematação já se encontra devidamente quitada?**

**Resposta:** Não há nulidade sem prejuízo. Tendo o pagamento se concretizado por completo, logo após o ajuizamento dos embargos à arrematação, apesar do desrespeito aos caminhos traçados pelo art. 690, carece de sentido a pretensão de nulidade por desrespeito à forma.

**3. Como o imóvel foi arrematado por preço inferior à avaliação e em prestações, houve mesmo lesão ao §1º do art. 690 do Código de Processo Civil?**

**Resposta:** Não há se falar, igualmente, em lesão ao §1º do art. 690 do Código de Processo Civil. É tranquilo o entendimento de que, sendo a compra realizada em prestações, o preço ofertado não poderá ser inferior ao da avaliação, porém apenas quando o bem é arrematado na primeira hasta pública. No caso concreto sob exame, várias hastas públicas infrutíferas já se haviam realizado antes da arrematação do imóvel.

**4. Se procedentes os embargos à arrematação, o embargado (credor) há de ser também condenado, juntamente com as embargadas (arrematantes), ao pagamento de honorários de sucumbência?**

**Resposta:** Não. A inserção do credor no polo passivo dos embargos à arrematação decorre de imposição legal. Não há, no caso concreto, sentido em se condenar o

próprio credor ao pagamento de honorários de sucumbência, tendo-se em vista, principalmente, que não deu causa à lesão do art. 690 do Código de Processo Civil.

É o parecer.

Abril de 2009.