

## **A efetividade do leilão judicial como meio executivo: estudo de caso no âmbito do TJDF**

### **The effectiveness of the judicial auction as an executive means: case study under the TJDF**

DOI:10.34117/bjdv7n5-211

Recebimento dos originais: 07/04/2021

Aceitação para publicação: 03/05/2021

#### **Bruno Lunardi Gonçalves**

Mestrando em Direito, especialista em Direito Constitucional e em Direito Administrativo e Bacharel em Engenharia Mecânica. Advogado e servidor efetivo do Senado Federal

Centro Universitário de Brasília (UniCEUB)

Endereço: 707/907 - Campus Universitário, SEPN - Asa Norte, Brasília - DF, 70790-075

E-mail: brunolugo1@gmail.com

#### **Izabella Ribeiro Xavier**

Mestranda em Direito e pós-graduanda em Direito Empresarial. Advogada

Centro Universitário de Brasília (UniCEUB)

Endereço: 707/907 - Campus Universitário, SEPN - Asa Norte, Brasília - DF, 70790-075

E-mail: izabellarxavier02@gmail.com

#### **Cristiano Nunes Gonçalves**

Especialista em Direito do Trabalho e Doutor em Agronomia. Advogado e Analista em Ciência e Tecnologia Sênior

Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico – CNPq

Endereço: St. de Habitações Individuais Sul Conjunto B - Lago Sul, Brasília - DF, 71605-001

E-mail: cristianong@hotmail.com

## **RESUMO**

Não basta que o Estado declare o direito: é preciso entregá-lo de modo efetivo, ou restará configurada uma negação de justiça. O objetivo deste trabalho foi avaliar a efetividade da parte final do processo de execução ou cumprimento de sentença, após a publicação do edital de leilão, envolvendo a expropriação de imóveis, nos dois primeiros anos de vigência do CPC/15 no âmbito do TJDF. Para tanto, foram analisados em torno 20% dos 1.589 leilões de imóveis ocorridos no período, os quais foram classificados em quatro categorias: cancelados, suspensos, não vendidos e vendidos. Da análise dos processos aleatoriamente selecionados, foram diagnosticadas diversas causas frequentes para o insucesso dos leilões como meio executivo para a satisfação do crédito, devidamente discutidas no decorrer deste artigo. E, para que o trabalho também contenha uma parcela contributiva para a melhoria da realidade, foram sugeridas algumas possíveis soluções para cada caso, sempre no viés de beneficiar a satisfação do crédito com a menor onerosidade possível ao devedor e também protegendo a figura do arrematante, um auxiliar do juízo. De posse dos resultados, a conclusão alcançada foi

de que o leilão judicial não tem servido satisfatoriamente como meio executivo no âmbito do TJDF (em torno de 38% de efetividade), sobretudo por alguns vícios sanáveis pelos atores do processo judicial. O desafio é grande, mas um processo executivo mais efetivo não se beneficia apenas o Estado, e sim toda a sociedade.

**Palavras-chave:** efetividade da jurisdição. Execução e cumprimento de sentença. Execução efetiva. Arrematante. Leilão judicial.

## ABSTRACT

It is not enough for the State to declare the right: it must be issued in an effective way, or a negation of justice will remain. The objective of this work was to evaluate the effectiveness of the final part of the execution or enforcement process, after the publication of the bidding notice, involving the expropriation of real estate, in the first two years of the CPC/15 under the TJDF. For this purpose, approximately 20% of the 1,589 real estate auctions in the period were analyzed, which were classified into four categories: canceled, suspended, unsold and sold. From the analysis of the randomly selected processes, a number of frequent causes were diagnosed for the failure of the auctions as an executive means for credit satisfaction, duly discussed throughout this article. And, so that the work also contains a contributory portion for the improvement of the reality, some possible solutions were suggested for each case, always in the bias of benefiting the credit satisfaction with the least burden to the debtor, also protecting the figure of the bidder, an auxiliary of the judge. With all these results, the conclusion reached was that the public auction has not served satisfactorily as an executive means within the scope of the TJDF (around 38% of effectiveness), mainly due to some remedies that could be remedied by the actors in the judicial process. The challenge is big, but a more effective executive process benefits not only the State, but also the whole society.

**Keywords:** effectiveness of jurisdiction. Execution and enforcement procedure. Effective execution. Bidder. Judicial auction.

## 1 INTRODUÇÃO

Sabe-se que o funcionamento das instituições de um país, inclusive o Poder Judiciário, deve estar calibrado para que se contribua de forma eficiente com a coordenação do sistema econômico (Meneguim e Bugarin, 2014). Há uma atuação disfuncional, contudo, quando o Judiciário gera insegurança jurídica e demora a dar respostas tidas como simples manifestações da liberdade de iniciativa e do direito à propriedade, o que afeta o desenvolvimento econômico do país.

De acordo com o Teorema de Coase (Coase, 1960), caso os direitos de propriedade sejam suficientemente definidos e se trate de um mercado com trocas livres entre agentes econômicos livres, a eficiência econômica será alcançada. Com isso, quando ausentes os custos de transação, não há relevância sobre como é feita a distribuição inicial dos direitos de propriedade.

Nessa linha, é também importante salientar que, do ponto de vista da teoria econômica, os erros judiciários (aqui também se incluem disfunções judiciais na condução de um processo, inclusive em sua fase executiva) prejudicam não só os interesses individuais das partes, mas verdadeiramente distorcem os incentivos às demandas judiciais, o que impõe custos à sociedade (custos de erros) (Cooter e Ulen, 2010).

Partindo desse panorama geral, o problema que deu origem a este estudo é quase um senso comum entre aqueles que buscam a tutela do Poder Judiciário na intenção de garantirem seus direitos: a falta de efetividade na busca pela satisfação de seus créditos.

Nesse sentido, é imprescindível que se entenda como as regras processuais, postas nas leis ou estabelecidas pelos juízes do processo, afetam o comportamento das partes ou estimulam a litigância de modo geral, com vistas a se buscar um sistema jurídico mais eficiente.

Dentro de uma perspectiva de análise econômica do direito processual, é possível entender o processo com um verdadeiro jogo, que possui consequências econômicas mais ou menos esperadas, a depender de critérios de previsibilidade ou segurança jurídica. Nesse sentido, uma parte escolherá ajuizar uma ação se o valor esperado daquele litígio for maior do que os custos de ajuizamento e os riscos dali decorrentes. Isso, claro, partindo-se do pressuposto de tomada racional de decisões pelas partes.

Em uma situação de execução de dívida já constituída, parece que o jogo penderá para o lado do ajuizamento da ação, já que a pessoa tem aquele direito, mas ainda não recebeu a contraprestação equivalente à que faria jus. E essa situação foi atingida porque, do outro lado, o jogo do devedor pendeu para o lado de não pagar aquela dívida quando de seu vencimento, apostando que conseguiria se defender com eficiência durante eventual processo judicial de execução da dívida.

Assim, não basta que o Estado declare o direito: é necessário que este torne efetivo o comando condenatório, usando-se da força estatal legítima, caso necessário. De nada vale o sucesso na fase de conhecimento seguido de um fracasso, mesmo que parcial, na fase executiva, reconhecidamente demorada e com grandes chances de insucesso – o que esvaziaria todo o esforço anteriormente tentado. Declarar o direito, mas não conseguir cumpri-lo, equivale a uma negação de justiça (vedado pelo art. 5º, XXXV, da Constituição), com algum desprestígio do Poder Judiciário<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Trata-se do brocardo “ganhar, mas não levar”.

Na lição de Dinamarco (1996, p. 351), a efetividade do processo “significa a sua almejada aptidão a eliminar insatisfações, com justiça e fazendo cumprir o direito, além de valer como meio de educação geral para o exercício e respeito aos direitos e canal de participação dos indivíduos nos destinos da sociedade e assegurar-lhes a liberdade”.

Nesse diapasão, conferir efetividade à fase executiva nada mais é do que dar plena exequibilidade ao título, fazendo que o processo atinja, de fato, os fins para os quais fora constituído: aplicar e entregar o direito a quem foi buscar socorro no Poder Judiciário, que normalmente é a última opção, após o insucesso de mecanismos extrajudiciais de solução da controvérsia.

Dentro do contexto do processo executivo – após a dívida estar reconhecida e definitivamente constituída, diga-se –, o leilão é utilizado como *ultima ratio* para que o credor tenha efetivo acesso ao seu crédito, justamente por ser encarado como a opção mais gravosa aos direitos do devedor. Ou seja, dentro de uma visão de barganha da teoria dos jogos, já estaria na fase da soma dos *payoffs* individuais da não cooperação, pois pressupõe a inevitabilidade da medida.

E, novamente dentro de uma perspectiva da teoria dos jogos, é de se dizer que, para que o devedor deixe o processo chegar à fase do leilão, é porque tem muitas dívidas, ou não está com boa intenção processual, certamente apostando sua expectativa no insucesso da medida. Isso porque, nas condições normais de temperatura e pressão, uma decisão racional quase sempre levaria ao fazimento de um acordo ou à opção por outros meios de expropriação do patrimônio, por serem menos gravosos. Contudo, também não se ignora a possibilidade de a assimetria de informações pelo devedor possa levá-lo a tomar a pior decisão.

Partindo disso, uma questão crucial se põe (e ainda ganha especial relevo num momento em que se discute a implementação de uma Declaração de Direitos de Liberdade Econômica no Brasil): o formalismo tem correlação direta com a finalidade de se assegurar a justiça? Em pesquisa de 2003, Djankov (p. 453) concluiu que países com alto grau de formalismo apresentaram baixo grau de justiça, imparcialidade, honestidade, consistência e confiança no sistema jurídico. A descrição não poderia ser mais atual para o Brasil.

Nesse sentido, a possibilidade de materialização da efetividade da execução demanda que o magistrado tenha duas preocupações, altamente coligadas: prevenção de vícios no curso do procedimento executivo e celeridade (art. 4º do CPC).

Levando-se essa discussão à realidade do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT), o objetivo é avaliar a efetividade da parte final do processo executivo, quando já se tem, inclusive, a publicação de um edital de leilão, buscando-se a execução para pagamento de quantia certa.

O universo amostral deste trabalho se restringiu aos leilões que envolviam pregões realizados nos dois anos seguintes após a entrada em vigor do Código de Processo Civil (CPC) – ou seja, entre 18/3/2016 e 17/3/2018 –, com a previsão de alienação de imóveis no Distrito Federal (DF).

Os dados brutos foram obtidos junto ao Portal do TJDFT na *internet*, no campo primário “leilões e depósitos públicos” e no campo secundário da “agenda de leilões”. De maneira didática, os processos analisados foram divididos em quatro categorias<sup>2</sup> – conforme classificação estabelecida pelo Núcleo Permanente de Leilões Judiciais (Nulej/TJDFT) –, perfazendo um total de 1.589 ocorrências no período analisado. A distribuição se deu da seguinte forma: imóveis vendidos: 315 ocorrências (20%); imóveis não vendidos: 407 ocorrências (26%); imóveis cujo leilão foi cancelado: 708 ocorrências (44%); imóveis cujo leilão foi suspenso: 159 ocorrências (10%). Foram excluídos os leilões que não previam a expropriação de imóveis e os registros em duplicidade de ocorrência (1º leilão e 2º leilão) previstos em um mesmo edital, ou seja, relativos a um mesmo momento processual.

Em uma análise preliminar, tais dados indicam que a efetividade dos leilões públicos como meio executivo é de, aproximadamente, 20%<sup>3</sup>. É sob esse prisma que se desenvolve o presente trabalho, no qual, sob uma abordagem preponderantemente empírica (devidamente calçada na legislação, jurisprudência e doutrina), busca-se demonstrar as dificuldades encontradas e, em última instância, como é possível, a partir de mudanças na prática forense, tentar reverter o quadro negativo da fase executiva. É o que se passa a fazer, de modo analítico.

---

<sup>2</sup> Por simplicidade científica, as categorias de “leilão suspenso” e “leilão cancelado” serão agrupadas no decorrer da discussão, já que são muitas vezes confundidas dentro das tramitações processuais.

<sup>3</sup> A aproximação se dá por duas razões: a primeira é que, mesmo que o imóvel tenha sido vendido, é possível que a arrematação tenha sido posteriormente desfeita, em razão de algum vício processual insanável preexistente; a segunda é que a razão para o cancelamento ou a suspensão do leilão pode ter derivado de remição ou do fazimento de acordo entre as partes, o que implica a efetividade da execução globalmente considerada, em que pese o leilão não tenha ocorrido. Estes pontos serão mais bem discutidos no decorrer do trabalho.

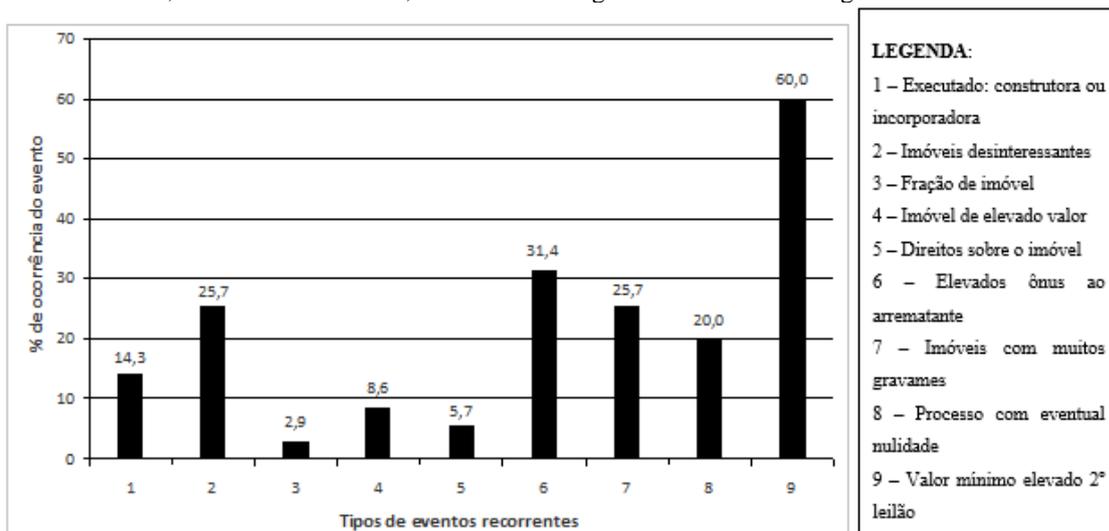
## 2 DOS LEILÕES NEGATIVOS

Conceitualmente, o leilão negativo, conforme os preceitos deste trabalho, configura-se na situação em que um dado imóvel foi levado a leilão – cumprindo, teoricamente, todos os pré-requisitos para tal, tendo como ápice a publicação do edital – para a satisfação de um crédito, mas para o qual não houve interessados em adquiri-lo, ou seja, não houve apresentação de lances ou de lances válidos. Por certo, o leilão negativo constitui-se em uma das possibilidades de fracasso do exequente quanto à pretensão de receber seu crédito.

No período avaliado, foram constatadas 407 ocorrências de “leilão negativo”. Dentro desse escopo, selecionaram-se as treze Varas Judiciais cujo número de ocorrências desse evento foi superior a 10. Dentro desse universo reduzido (de 179 ocorrências), foram selecionados em torno de 20% dos processos para uma análise mais pormenorizada, por meio das informações disponíveis no acompanhamento eletrônico de cada processo no sítio do TJDFR na *internet*. Ou seja, o universo foi reduzido para 35 processos judiciais. A seleção desses processos se deu de forma aleatória.

Algumas causas principais foram encontradas para o insucesso dos leilões realizados, como se vê na seguinte figura (com a observação de que mais de uma razão pode ter sido atribuída como fator de insucesso a um mesmo processo analisado):

Figura 1. Principais causas observadas para a inexistência de licitantes interessados em arrematar imóveis levados a leilão, no âmbito do TJDFR, nos dois anos seguintes à entrada em vigor do CPC/2015.



Fonte: Elaboração própria

Pela relevância dos motivos, convém descrever analiticamente e exemplificar algumas situações mais relevantes. Em *primeiro* lugar, processos em que o

executado/devedor é uma construtora ou incorporadora despertam uma preocupação basilar em todos os pretensos arrematantes: em que pese a titularidade do domínio do imóvel, em sua matrícula, ser do executado, é possível que exista algum *contrato de gaveta* em que um terceiro tenha adquirido o imóvel. Essa espécie de *negócio* pode ocorrer com qualquer executado, mas a incidência é maior – segundo a praxe forense e o próprio senso comum – quando se trata de construtoras<sup>4</sup>.

Nesses casos, seria recomendável que o juízo e o exequente responsáveis pelo processo em que o executado seja uma construtora ou incorporadora diligenciem no sentido de aferir quem reside no imóvel (para verificar se o morador possui um *contrato de gaveta*), aferir os dados no registro do respectivo condomínio (para verificar o responsável pelo adimplemento das cotas condominiais), ou aferir os dados existentes juntos às concessionárias de serviços públicos, tais como empresas de fornecimento de energia elétrica e água.

Sob a ótica da construtora, a decisão de levar o imóvel a leilão – em detrimento de pagar sua dívida à vista – é extremamente racional e balizada pelo ordenamento jurídico. Ora, de um lado, não vai desembolsar significativa quantia de seu caixa e, de outro, dificilmente perderá patrimônio, pois ou já vendeu o imóvel penhorado a terceiro que se diz de boa-fé, ou tem plena certeza de que aquele imóvel não será vendido. E é exatamente isso que demonstra a experiência. Então, caso os administradores de uma construtora façam a correta análise do retrospecto judicial, a opção, pela teoria das vantagens dentro dos jogos, será por não pagar a dívida e deixar o processo rolar. Quem não faria isso com tantos benefícios processuais para não ter seu patrimônio expropriado?

Em *segundo* lugar, alguns imóveis tipicamente não atraem interessados, independentemente de o processo não conter quaisquer vícios. Alguns exemplos notórios são imóveis em áreas rurais, imóveis comerciais de maior valor (sobretudo devido à crise econômica por que o País passa) e prédios inteiros (bens de maior valor). Aqui, não há maior relevância acadêmica na análise.

Seria, contudo, mais interessante para o sucesso na execução que os magistrados e exequentes que, na medida do possível, escolham imóveis com maior liquidez para

---

<sup>4</sup> Em verdade, o Direito não deveria reconhecer essa espécie de negócio, sobretudo quando não registrado na matrícula do imóvel. Contudo, dada a realidade atípica do DF – em que a regularização fundiária ainda é um problema sem solução –, o TJDF acaba reconhecendo a validade desses negócios jurídicos. Isso implica, em uma análise rápida, um risco que o pretense arrematante pode não estar interessado em correr: o negócio ser desfeito depois de se descobrir o verdadeiro proprietário do imóvel levado a leilão.

serem levados ao leilão público. Do contrário, o que recorrentemente se percebe é a tramitação infrutífera da demanda durante anos, causando ônus financeiros desnecessários ao funcionamento do Judiciário, associados aos prejuízos persistentes por parte dos exequentes.

Nessa mesma causa, contudo, também foram colocados aqueles imóveis cujos preços possivelmente estavam sobreavaliados em relação ao mercado. Um típico exemplo é o caso do imóvel penhorado nos autos do processo nº 2009.07.1.012705-4, em que o bem foi levado a leilão em quatro oportunidades: em 2/3/2016, a avaliação fora de R\$ 1,4 milhão; em 7/12/2016 e 18/9/2017, a avaliação fora de R\$ 1,2 milhão; e, em 12/4/2018, a avaliação fora de R\$ 750 mil. Ora, não é crível que o imóvel tenha perdido quase 47% de seu valor de mercado em um lapso de dois anos.

Com efeito, esse provável erro de avaliação pode ter implicado diretamente o insucesso dos três primeiros leilões, gerando ônus desnecessários ao funcionamento do Judiciário. Nesse caso, é importante que os servidores responsáveis pela avaliação do imóvel diligenciem ao máximo em suas avaliações, fazendo a precificação *in loco* (para aferir as reais condições de conservação do bem praxeado), em contato com corretores especializados ou afins. E, em casos em que o bem seja de difícil avaliação, é necessário que o magistrado nomeie um perito qualificado especificamente naquele assunto (tipicamente quando se fala em análise de imóveis rurais, por exemplo).

Em *terceiro* lugar, uma causa que quase sempre leva ao insucesso dos leilões é a alienação de fração de imóvel. Isso por duas razões autônomas: a primeira é que quase nenhum pretendo arrematante está interessado em adquirir apenas parcela do bem, o que provavelmente demandaria a propositura de nova ação judicial de dissolução de condomínio para que tivesse o domínio do bem em sua integralidade – *no trade off*, isso quase nunca vale a pena; e a segunda é que, quase sempre, a avaliação está incorreta, pois se procede à verificação do preço integral do bem, não se atentando ao fato de que a venda é de uma fração.

Nesses casos, é preferível levar o bem a leilão em sua integralidade a levá-lo apenas de forma parcial (art. 843 do CPC). Essa, inclusive, foi a medida tomada em um dos processos analisados, em que a penhora tinha recaído apenas sobre 50% do imóvel, mas o bem integralmente considerado foi levado a leilão. Nesse sentido, aliás, caminha a própria doutrina de Marinoni (2015) e Medina (2015).

Em *quarto* lugar, outra razão que tipicamente implica o insucesso do leilão como meio executivo ocorre quando o bem alienado é de elevado valor. Nesses casos, existem

poucos pretensos arrematantes com patrimônio suficiente para adquirir bens milionários – *e.g.*, foram encontrados bens levados a leilão cuja avaliação superava a cifra de cem milhões de reais. Em casos cuja avaliação do bem seja muito elevada – um valor superior a dois milhões de reais, por exemplo, que já exigiria um arrematante, no mínimo, milionário –, é interessante que se afira a viabilidade de um leilão com opção de compra parcelada, nos termos do art. 895, § 1º, do CPC.

Isso porque, se já é difícil que haja interessados com tamanho patrimônio, as chances de que eles tenham interesse em dispô-lo em pagamento à vista – considerando todos os riscos inerentes a uma alienação judicial – são ainda menores. Diz-se isso na medida em que, dentre outros motivos, no mercado imobiliário corriqueiro, os compradores podem fazer o parcelamento do valor da aquisição. É claro que não se ignora o dever de menor onerosidade ao executado, mas a efetividade da execução deve funcionar como bússola primeira à condução dos atos executivos.

Em *quinto* lugar, quando são levados a leilão os “direitos aquisitivos” sobre o imóvel, geralmente existe alienação fiduciária sobre o bem, ou seja, provavelmente o seu real proprietário não é o executado. Nesses casos, é de suma importância que, na condução do processo, proceda-se a todas as intimações necessárias ao credor fiduciário, sob pena de nulidade de todo o procedimento executivo: como o bem é de sua propriedade, deve haver, no mínimo, ciência ou concordância para que seja levado a leilão.

Outro ponto a ser realçado é que se deve ficar atento ao fato de que estão sendo vendidos os “direitos aquisitivos”, e não o bem em si. Ou seja, trata-se quase da venda de um ágio. Nesse sentido, a avaliação deve refletir o valor do “ágio” já pago, e não do bem em sua integralidade. Isso porque, provavelmente, o pretense arrematante terá de arcar com o débito junto ao credor fiduciário, já que, no edital, em regra, consta expressamente a ressalva de estarem sendo vendidos os “direitos”, e não o imóvel em si. Esse equívoco foi encontrado em dois processos analisados, sendo que, em um deles, foi explicitamente atribuída ao arrematante a responsabilidade pelo pagamento dos “débitos do imóvel”.

Em *sexto* lugar, e à revelia de expressa previsão do art. 908, § 1º, do CPC (bem sinalizada por Wambier et al. (2015) e por Imhof e Rezende (2015), e do art. 130 do CTN, diversos editais analisados atribuem ao arrematante a responsabilidade pelo pagamento de taxas e ônus em atraso do bem leiloado. Na maioria dos casos, sequer há informação, no edital – que deve ser visto como o instrumento vinculante entre o Estado-

Juiz e o arrematante, ou seja, deveria conter todos os dados necessários com transparência –, sobre quais seriam esses ônus.

Diante da insegurança gerada por essas omissões e obscuridades – as quais, se existentes, deveriam ter sido sanadas anteriormente ao leilão –, é natural que inexistam pretensos interessados. A recomendação é que não se atribuam os ônus incidentes sobre o imóvel ao pretense adquirente, por se tratar de expressa previsão legal. Ou, ao menos, que se destaquem, de maneira clara, todos os ônus pelos quais o arrematante deve responder.

Como há diversos exemplos, foram selecionados os três mais elucidativos. Um primeiro<sup>5</sup> é bastante contraditório ou omissivo: como pode o bem não possuir ônus e eventuais débitos correrem por conta do arrematante? Qual das afirmações vincula o arrematante? O segundo<sup>6</sup> extrato é bastante obscuro: o bem praceado possui diversas constrições judiciais e o edital atribuiu todos os ônus ao arrematante. Esses ônus incluem o pagamento necessário para se cancelarem todas as constrições? O terceiro extrato, por sua vez, é carente de pertinência lógica<sup>7</sup>: o bem praceado foi avaliado em R\$ 600 mil, com preço vil fixado em 50% da avaliação; nesse sentido, quem se interessaria em pagar, no mínimo, R\$ 300 mil pelo bem e arcar com um débito de valor superior, se o resultado final superaria a própria avaliação do bem? Nesse caso, era pouco provável existirem interessados em adquirir o bem judicialmente por um valor superior à sua avaliação de mercado.

Em *sétimo* lugar, bens que pertençam a executados com diversas pendências judiciais ou que já possuam diversos gravames em suas matrículas naturalmente não despertam interesse em pretensos arrematantes. Em um dos processos analisados, havia nove constrições judiciais – entre penhoras e decretações de indisponibilidade –

---

<sup>5</sup> O referido imóvel não possui quaisquer ônus. CABE AO ARREMATANTE O PAGAMENTO DOS DÉBITOS DO IMÓVEL. (TJDFT, 1ª Vara Cível de Taguatinga, Processo nº 2013.07.1.031666-7).

<sup>6</sup> Ônus/Recurso/Causa pendente sobre o bem: Penhora no valor de R\$ 10.401,30, referente ao processo 6526/96 em tramitação na 15ª Vara Cível de Brasília; Penhora no valor de R\$ 8.396,82, referente ao processo 6525/96 em tramitação na 11ª Vara Cível de Brasília; Arresto no valor de R\$ 111.011,35 referente ao processo 48.574/96 em tramitação na 2ª Vara Cível de Brasília/DF; Arresto no valor de R\$ 12.407,48, referente ao processo 1998.01.1.018985-9 em tramitação na Segunda Vara da Fazenda Pública de Brasília; Penhora no valor de R\$ 16.959,26, referente ao processo 1998.01.1.018985-9 em tramitação na Segunda Vara da Fazenda Pública de Brasília. (...) correndo por conta do arrematante todos os ônus que incidirem sobre o imóvel. (TJDFT, 11ª Vara Cível de Brasília, Processo nº 652596);

<sup>7</sup> É de responsabilidade do arrematante o pagamento das taxas e emolumentos do Depósito Público, bem como o pagamento das taxas e débitos em atraso do(s) bem(ns) leiloado(s), exceto do IPTU. Foi informado pelo síndico do Condomínio Mansões Entre Lagos que, em 26/04/2017, constava débitos de taxas condominiais dos imóveis penhorados, no valor de R\$ 317.053,84 (trezentos e dezessete mil, cinquenta e três reais e oitenta e quatro centavos (...)) (TJDFT, 18ª Vara Cível de Brasília, Processo nº 2008.01.1.122516-5).

incidentes no bem praxeado. A alienação de imóveis com excessivos ônus implica um risco substancial que dissuade pretensos compradores: a necessidade de aferir a validade das comunicações – informando sobre o leilão do imóvel – destinadas a todos os juízos que determinaram as respectivas contrições, sob pena de nulidade do procedimento executivo ou de a constrição não ser cancelada, o que impediria a completa disposição do bem pelo comprador. Nesses casos, são preferíveis imóveis que possuam menor número de gravames a serem superados pela instrução processual, sob pena de o leilão não ser efetivo. Caso inexistam outros bens passíveis de penhora, é necessário que se diligencie com cuidado no sentido de promover a comunicação entre os juízos exequentes e os respectivos credores.

Em oitavo *lugar*, arrematantes diligentes devem fazer uma verificação processual antes de lançarem ofertas sobre os bens leiloados. Um dos pontos de análise é a busca por eventuais nulidades que poderiam implicar o desfazimento posterior da arrematação. Na análise ora empreendida, foram comuns algumas nulidades que poderiam invalidar todo o procedimento executivo *a posteriori*. Alguns exemplos merecem destaque: verificação de excesso de execução somente após o leilão; verificação da existência de credor hipotecário apenas após o leilão; venda de lote vazio impassível de construção, por ser destinado à proteção ambiental, sem que essa informação constasse no edital do leilão; falta de intimação do cônjuge e dúvidas sobre o alcance da penhora e da indisponibilidade decretadas; e verificação, apenas um ano após o leilão negativo, que o imóvel constituía bem de família.

Como a maioria dessas nulidades se trata de matéria de ordem pública, cognoscível a qualquer tempo, é temerário que só tenham sido aferidas após os respectivos leilões negativos. Nesse ponto, a recomendação que se pode fazer é que os juízos e as respectivas secretarias procedam, juntamente com os exequentes, ao devido saneamento da fase executiva. Isso porque, em alguns casos, não se ignora o fato de que o executado possa ocultar deliberadamente alguma nulidade absoluta, de modo a argui-la após o leilão, como uma verdadeira estratégia processual para impedir a expropriação do bem, embora desalinhada da mais estrita boa-fé objetiva.

Em *nono* e último lugar, a principal causa que pode ter gerado desinteresse de pretensos arrematantes foi a fixação do valor mínimo de lance aceitável em segundo leilão em critério superior ao legal (parágrafo único do art. 891 do CPC). Não se ignora a possibilidade de fixação do lance vil em critério diferente do subsidiário estabelecido pelo CPC – para mais ou para menos. Contudo, sustenta-se que essa válvula deveria ser

normalmente utilizada para fixar o valor vil abaixo dos 50% legalmente estabelecidos: especialmente em casos de bens que intrinsecamente despertem baixa procura por pretensos arrematantes, em virtude de sua baixa liquidez. A utilização deste mecanismo de forma adequada é uma poderosa ferramenta para que se atribua efetividade aos leilões que estejam conduzindo e para que os processos executivos atinjam os fins para que criados, o que parece ir ao encontro da primeira bússola para o procedimento executivo, que deve ser a efetividade da satisfação do crédito pelo credor<sup>8</sup>.

A perpetuação da situação de inadimplência dos executados traz repercussões sociais deletérias, contribuindo para que tal insegurança jurídica finalmente seja precificada (juros da economia) e onere todos, inclusive cidadãos que se esforçam e honram rigorosamente em dia com todas as suas obrigações. E, ademais, o critério estabelecido pelo legislador deveria ser visto com a devida deferência pelos magistrados.

Os exemplos são incontáveis: 60%, 70%, 80%, 90% e 100% da avaliação. Uma observação é pertinente: além do valor do lance, o arrematante ainda deve pagar 5% (ou mais) a título de comissão de leiloeiro. Ou seja, em editais que fixam o mínimo em 100%, o magistrado, em verdade, pretende que o arrematante pague 105% da avaliação do bem (mais do que o próprio valor de mercado), o que é ilógico, dados os riscos da compra judicial e a necessidade de pagamento à vista na maior parte dos casos.

E, ainda mais incongruente, em alguns desses processos, o valor mínimo estabelecido como aceitável foi sendo paulatinamente aumentado, mesmo que, para o mesmo imóvel, não tenha havido interessados em leilões anteriores cujo mínimo era menor. O natural a se esperar seria o movimento contrário: já que o primeiro leilão foi infrutífero – talvez pelo elevado valor mínimo –, seria natural diminuir a exigência.

Esses patamares adotados – sobretudo os mais elevados – certamente antecipam o insucesso dos certames. Isso porque, sabidamente, as arrematações não alcançam essa proporção de valor em relação ao laudo de avaliação. Nem a doutrina nem a jurisprudência consultada tratam a questão sob o ponto de vista do arrematante, o que, com certeza, não auxilia os magistrados a observarem e a entenderem a situação sob essa perspectiva. É o que se passa a explicar.

---

<sup>8</sup> Aliás, a jurisprudência do TJDFT já se pronunciou no sentido de que “a execução, embora deva se processar da forma menos gravosa para o devedor, é realizada em favor do credor, que tem à sua disposição a tutela jurisdicional de execução para satisfação de seu crédito” (Acórdão n. 957564, 20160020054983AGI, Relator: Des. João Egmont, 2ª Turma Cível. Data de Julgamento: 20/07/2016. Publicado no DJE: 02/08/2016. Pág.: 273/299).

O primeiro ponto é que o arrematante, via de regra, terá de fazer o pagamento do valor integral do lance à vista (ou no prazo de poucos dias). Em se tratando de imóveis, isso implica a necessidade de disposição de milhares ou milhões de reais do seu patrimônio para investir nesse lance.

O segundo ponto é que, nos leilões judiciais, via de regra, o arrematante não tem a possibilidade de visitar o imóvel que está arrematando. Esta situação fática, principalmente quando se trata de imóveis residenciais, minora a possibilidade de arrematação para uso próprio, tendo em vista que, para tal finalidade, o arrematante tem vários interesses familiares que devem ser conciliados e conferidos, *in loco*, frente à real situação do imóvel disponível, para que a necessidade transmude em interesse em lançar. Essa situação, por si só, já faz a maioria dos arrematantes ser formada por investidores, reduzindo a quantidade de possíveis interessados na arrematação. Isso, naturalmente, influencia nos valores dos lances.

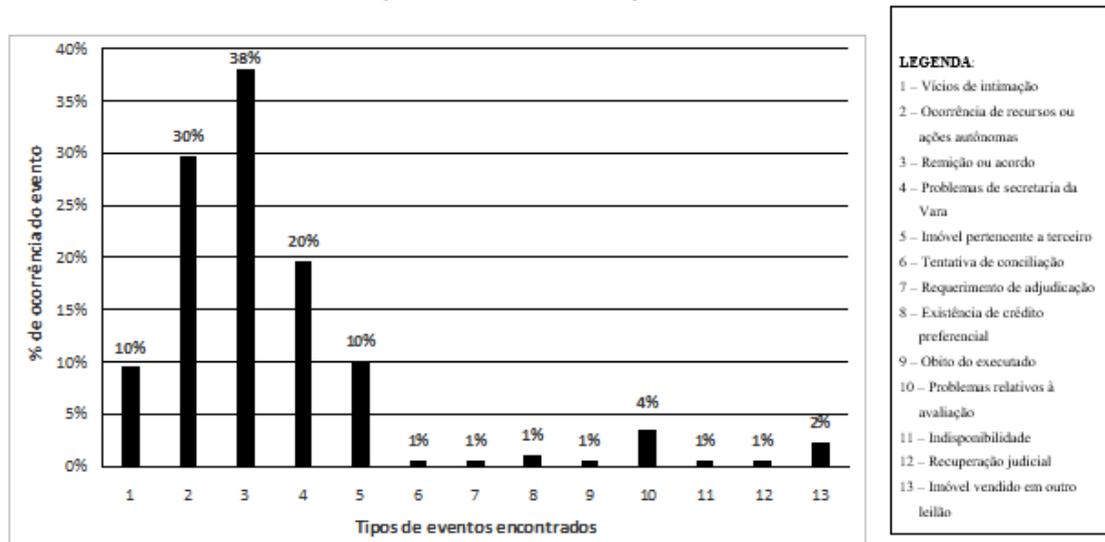
O terceiro ponto é que o arrematante, ao quantificar o valor do lance que está disposto a ofertar, leva em consideração, por exemplo, os seguintes aspectos: a falta de informações que possui a respeito do bem que está disponível para arrematação; o fato de a arrematação dar-se *ad corpus*, agravada pelo desconhecimento das características e do real estado de conservação do “*corpus*”; a possibilidade de desfazimento da arrematação, fazendo que sofra os efeitos dos prejuízos decorrentes da imobilização financeira (temporária) de recursos em uma dada conta judicial; a necessidade de dispor de elevado capital para lançar; a possibilidade de ter que arcar com custos que não estavam previstos no edital; e a maior ou menor segurança jurídica que a redação do edital e o curso processual lhe atribuem.

Em síntese, o processo executivo regido pelo Poder Judiciário peca, sobremaneira, por não levar em conta o leilão sob o ponto de vista do arrematante, e por não conduzir o processo sob a perspectiva de lhe dar abundantes e claras informações. O objetivo aqui é simples: segurança jurídica para arrematar. Havendo uma arrematação segura e transparente, certamente o credor verá seus interesses satisfeitos, bem como o devedor, que sofrerá menores perdas financeiras com a expropriação.

### 3 DOS LEILÕES SUSPENSOS E CANCELADOS

No período analisado, constatou-se a ocorrência de 867 imóveis cujos leilões foram suspensos ou cancelados. As causas principais<sup>9</sup> que levaram às suspensões e cancelamentos dos leilões realizados são apresentadas, de forma quantitativa e visual, na figura seguinte (com a observação de que mais de uma razão pode ter sido atribuída como fator de insucesso a um mesmo processo analisado):

Figura 2: Principais causas observadas para o cancelamento ou suspensão dos leilões de imóveis, no âmbito do TJDFT, nos dois anos seguintes à entrada em vigor do CPC/2015.



Fonte: Elaboração própria

A celebração de acordo entre as partes ou a remição da dívida deve ser vista como uma situação exitosa do procedimento executivo. Isso porque, em que pese o leilão não tenha sido levado a seu termo, a satisfação do crédito foi alcançada. Dessa forma, não há maiores comentários acadêmicos a serem feitos.

Por sua vez, equívocos na avaliação do imóvel levado a leilão deveriam ser observados antes da própria expedição do edital do certame, para se evitar o desnecessário trâmite processual, que onera substancialmente o Poder Judiciário. Nesse sentido, é de basilar importância, como dito anteriormente, que se proceda à avaliação

<sup>9</sup> As principais causas encontradas foram: (i) problemas relacionados à intimação deficiente ou inexistente; (ii) ocorrência de recursos ou ajuizamento de ações autônomas (em geral, embargos de terceiro e agravo de instrumento) com efeito suspensivo; (iii) remição da dívida ou celebração de acordo; (iv) problemas de secretaria que levaram a situações de não haver tempo hábil para o fazimento de diligências necessárias; (v) reconhecimento de que o imóvel não pertence ao patrimônio do executado; (vi) promoção de audiência de conciliação; (vii) requerimento de adjudicação pelo exequente; (viii) incidência de crédito preferencial sobre o imóvel a ser expropriado em relação àqueles discutidos nos autos; (ix) óbito do executado; (x) problemas relacionados à avaliação do imóvel; (xi) interpretação equivocada da ocorrência de registro de indisponibilidade junto à matrícula do imóvel; (xii) interpretações discrepantes quando o executado está sob recuperação judicial, e; (xiii) venda do imóvel noutro Juízo.

do modo mais diligente possível. Essa máxima, contudo, é desrespeitada em alguns casos, o que pode implicar o insucesso da hasta<sup>10</sup>.

Por fim, um dos principais motivos para o cancelamento ou suspensão de leilões foi a ocorrência de problemas na secretaria da Vara, sendo um dos principais observados a falta de expedição do edital do certame ou sua não publicidade, problema normalmente atribuível à gestão administrativa na Vara respectiva<sup>11</sup>. Com efeito, o edital deveria ser a diligência mínima tomada. Do contrário, toda a tramitação processual terá sido inútil até ali, havendo ineficiência alocativa do ponto de vista econômico.

Algumas razões autônomas e de relevância em comum entre todas as situações aqui analisadas serão discutidas no tópico posterior, que abordará a discussão sobre os leilões que, mesmo com imóveis vendidos, tiveram a arrematação posteriormente desfeita.

#### 4 DOS LEILÕES COM IMÓVEIS VENDIDOS

De início pode-se constatar que, em média, cada Vara Cível da circunscrição de Brasília consegue efetuar, de maneira completa, a venda de 3,58 imóveis por ano. De posse destes dados, avaliou-se, por meio da documentação disponível no registro da movimentação processual, o que ocorreu com cada destes leilões positivos, de forma a poder-se aferir se, após a realização do leilão positivo, o valor arrecadado na disputa foi efetivamente destinado à quitação ou amortização do débito do executado.

Analisando processo a processo, constatou-se que o número inicial levantado não representa, de fato, a totalidade dos imóveis levados a leilão, que mesmo após a

---

<sup>10</sup> Veja-se um exemplo em que o magistrado precisou determinar, de ofício, a nova avaliação do bem, eis que a anterior estava com equívoco hialino: “Logo após intimados da penhora e da avaliação, os executados não apresentaram qualquer impugnação à avaliação realizada pelo oficial de Justiça. (...) Todavia, há que se tomar por base os ensinamentos de Luiz Guilherme Marinoni e Daniel Mitidiero, no sentido de que o juiz pode determinar, inclusive de ofício, nova avaliação, porque se trata de providência que densifica o direito fundamental ao justo processo executivo (art. 5º, LIV, CRFB), na medida em que visa impedir o enriquecimento sem causa tanto do exequente como do adquirente do bem penhorado em detrimento do executado, evitando a expropriação por valor incompatível com aquele que efetivamente merece o bem constricto (MARINONI, Luiz Guilherme, MITIDIERO, Daniel. Código de processo civil: Comentado artigo por artigo. 4ª ed., São Paulo, Ed. RT, 2012). Assim, demonstrando que a avaliação não foi precisa, vez que deixou de ser considerado elemento para se obter o real valor do imóvel (a existência de edificações), impõe-se que esta seja renovada, nos termos do art. 683 do CPC; pois visa evitar o enriquecimento sem causa de qualquer das partes. Ante o exposto, suspendo o leilão judicial designado. Manifeste-se o exequente sobre a avaliação trazida pelos executados (fls. 133/146), bem como sobre o pedido de substituição de penhora pelo bem imóvel (fls. 195/197) e semoventes (fls. 187/194 e 198/199), no prazo de 10 dias” (TJDFT, 2ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais de Brasília, Processo nº 2015.01.1.077630-8).

<sup>11</sup> Veja-se um dos incontáveis exemplos: “Compulsando os autos, constato que não foi expedido edital de hasta pública. Ante o exposto, determino o cancelamento da hasta pública designada para o dia 10 de novembro de 2016”. (TJDFT, 3ª Vara Cível de Brasília, Processo nº 2011.01.1.053753-3)

realização positiva deste, tiveram sua expropriação efetivamente realizada. Isso porque algumas causas levaram ao cancelamento diferido do leilão, como se vê abaixo:

Tabela 1: Causas que levaram à anulação de leilões judiciais positivos, realizados no âmbito das Varas Cíveis da circunscrição de Brasília, nos dois anos iniciais após a entrada em vigor do CPC/2015.

CAUSA	QUANTIDADE
Vícios ou faltas de intimação	6
Remição da dívida	6
Desistência do arrematante	6
Imóvel pertencente ao patrimônio de terceiro	3
Vícios do edital	1
Leilão negativo	1
Causa de anulação não identificada	1
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>

Fonte: Elaboração própria

Desde já, registre-se que tais ocorrências são as mais preocupantes para o sucesso dos leilões como forma de expropriação de bens. Deve-se ter em mente que, toda vez que ocorrem uma arrematação e o respectivo pagamento do preço, alguém investiu significativos recursos financeiros pessoais para aquisição de tal bem. O arrematante deposita *confiança* no Poder Judiciário, com expectativa de que as alienações ali empreendidas sejam as mais seguras, visto estarem se desenrolando exatamente sob a tutela jurisdicional. Com a ocorrência do desfazimento da arrematação, mesmo que com posterior devolução do valor pago ao arrematante, a confiabilidade do sistema resta profundamente comprometida, e esse arrematante passa a se tornar um exemplo vivo da ineficácia de tal sistema expropriatório. Passa-se a uma análise mais analítica sobre as causas.

Em primeiro lugar, o vício de qualquer ato processual executivo, a iniciar-se pela citação, tem o poder de macular todo o procedimento, fazendo o processo ter uma contramarcha, que inviabiliza a desejada celeridade e efetividade do leilão.

No intuito de se garantir o efetivo contraditório e ampla defesa, os atores processuais devem primar para que todas as intimações devidas, em todas as fases e momentos processuais em que isso se fizer necessário, sejam realizadas de forma correta. Isso passa pelos seguintes aspectos mínimos: existência de intimação; intimação à pessoa adequada; intimação pelo meio adequado; comunicação a outros juízos com medidas constritivas sobre o mesmo bem; comunicação a outros credores inscritos na matrícula do imóvel (hipotecário ou fiduciário, por exemplo).

Em segundo lugar, a remição consiste, como já se mencionou, no ato tempestivo do executado de pagar todos os valores devidos, pondo fim à execução e mantendo a propriedade do bem penhorado. Parte-se da ideia de que deve prevalecer a pretensão do executado de remir o débito, pois mais salutar ao processo, na medida em que põe fim a ele, da maneira menos gravosa para o devedor (art. 805 do CPC). Assim, a remição deve preferir à arrematação, haja vista que, se formalizada e efetivada segundo as exigências legais, possibilita ao exequente o acesso direto à efetiva entrega da prestação jurisdicional, por meio do adimplemento da obrigação em pecúnia.

O que se observou, contudo, é que a remição tem sido aceita até momento processual muito adiantado, inclusive após a ocorrência do leilão<sup>12</sup>. Sustenta-se que, se o executado tiver esperado transcorrer quase todo o curso processual executivo, onde reste pendente apenas a aposição da assinatura do magistrado na carta de arrematação (haja vista a perfectibilização da arrematação com a assinatura do auto), tal situação configuraria má-fé do executado, que poderia ter realizado a remição anteriormente.

Em terceiro lugar, ocorreram casos de desistência da arrematação por parte do arrematante, sobretudo derivados da falta de transparência ou dos vícios embutidos nos processos acompanhados<sup>13</sup>. Nesses casos, é de salutar importância que o edital seja o mais transparente possível, pois, em última análise, é o instrumento que vincula o Estado-Juiz ao arrematante.

Em quarto lugar, por descuido dos atores processuais, alguns leilões versaram sobre imóvel não pertencente ao patrimônio do executado. Ou seja, em inúmeros casos analisados o leilão visava à expropriação de patrimônio de terceiros. Geralmente, tal fato é reconhecido por meio do manejo dos embargos de terceiro por outra pessoa que alega ser a proprietária ou possuidora daquele bem.

É de se frisar, porém, que o embargante deve apresentar prova robusta e incontestada da propriedade do bem penhorado, apesar de não ser requerido peremptoriamente o registro cartorial do imóvel em seu nome. Nesse sentido, o

---

<sup>12</sup> Veja-se um exemplo ilustrativo: “Da análise dos autos, verifica-se que a carta de arrematação não foi assinada por este Juízo, razão pela qual não houve o aperfeiçoamento da arrematação, nos termos do art. 903, do NCPC. Considerando que é possível, ao executado, remir a dívida a qualquer tempo, nos termos do art. 826 do NCPC e, ainda, que não houve o aperfeiçoamento do ato, entendo que a arrematação deve ser tornada sem efeito” (TJDFT, 6ª Vara Cível de Brasília, Processo nº 2013.01.1.102293-5).

<sup>13</sup> Veja-se exemplo elucidativo: “O arrematante vem aos autos, em petição de fls. 632/633, postulando a desistência da arrematação, sob a alegação de existências débitos não descritos no edital, que ultrapassam o valor pago pela aquisição do bem. Nos termos do art. 903, §5º, inciso I, do CPC, DEFIRO o pedido e DESCONSTITUO o ato de arrematação, tendo em vista a existência de dois gravames (dívida de IPTU e condomínio) não previstos no edital” (TJDFT, 4ª Vara Cível de Brasília, Processo nº 2005.01.1.099114-6).

instrumento particular de compra e venda de imóvel – “*contrato de gaveta*” –, ainda que desprovido de registro, é documento hábil para defesa da propriedade e posse de imóvel adquirido por meio de negócio jurídico com essa feição, de modo que, não demonstrada fraude, é de se reconhecer que o bem imóvel não pertence ao executado, e sim ao terceiro (embargante), justificando-se, por isso, a desconstituição da penhora levada a efeito em face de dívida do proprietário anterior.

Uma forma muito eficaz de se evitar que haja a incidência de embargos de terceiro apenas após a publicação do edital de leilão, fazendo que o Poder Judiciário, por vezes, movimente a máquina pública de maneira desnecessária, como demonstrado nas passagens dos processos retro enunciadas, reside no comportamento referente ao oficial de Justiça no momento da penhora, em que deve identificar o ocupante do imóvel e cientificá-lo de que tal imóvel estará, oportunamente, sendo penhorado e levado a leilão. Com isso, caso exista a possibilidade de embargos de terceiro, estes vão, de maneira prevalente, ser antecipados.

## 5 CONCLUSÕES

O leilão judicial não tem sido um efetivo meio de satisfação do crédito no âmbito do TJDF, fato que deve causar preocupação aos operadores do Direito. Não basta que o Estado diga o direito, se esse mesmo direito não for concretizado no mundo real. O procedimento executivo deve ser capaz de entregar o “bem da vida” pretendido a aquele que tem o direito, ou seja, a jurisdição precisa ser efetiva.

Nesse cenário, o valor inicialmente apontado de 20% de efetividade corresponde, em verdade, a uma efetividade executiva de 38% (fazendo-se uma extrapolação dos dados obtidos nos recortes metodológicos já explicados). Isso porque, como se discutiu neste artigo, casos de remição ou acordo significam cumprimento da satisfação do crédito, enquanto arrematações posteriormente canceladas implicam a insatisfação do credor.

De toda forma, para otimizar a efetividade na tutela executiva, a máxima atenção é exigida de todos os serventuários e colaboradores da Justiça, inclusive magistrados e credores. Não é crível que leilões sejam anulados em razão de se perceber, após cansativa e onerosa marcha processual, que o devedor sequer fora regularmente citado ou intimado. Também não se pode cogitar que se perceba, após a realização do leilão, que aquele imóvel licitado não pertencia efetivamente ao patrimônio do devedor. Tampouco é aceitável que falta de comunicação entre magistrados de distintas Varas

que ordenaram a constrição daquele patrimônio frustrar todo o procedimento. Muito menos se cogitaria de casos em que a avaliação claramente incorreta frustrasse inteiramente o procedimento executivo.

Sustenta-se que a fase executiva deve ter, como bússola primeira, a efetividade da satisfação do crédito, ou seja, os procedimentos devem ser orientados para garantir o melhor interesse do credor (art. 797 do CPC). Claro que isso não legitima que não sejam observadas garantias mínimas do devedor (art. 805 do CPC), mas a condução do processo deve se pautar pela proteção máxima ao exequente, sobretudo na busca pela necessária celeridade, sem que isso implique as diversas nulidades processuais aqui discutidas. Inclusive legalmente, a menor onerosidade do executado é pautada pela existência de outros meios menos gravosos para a execução. Nessa esteira, quando se opta pela condução de um leilão judicial, geralmente inexistem outros meios menos gravosos para a satisfação do crédito, já que o leilão de imóvel é praticamente a *ultima ratio* de qualquer procedimento executivo.

Boa parte dessa condução orientada pela prevalência dos interesses do credor passa pela necessária proteção ao arrematante, que não deve ser visto como mero especulador ou inimigo do Juízo, mas como colaborador deste. A proteção ao arrematante, enquanto meio hábil e apto à satisfação do crédito perseguido pelo exequente, passa por algumas tarefas aqui discutidas: (i) a construção de um laudo de avaliação correto e fidedigno, com a máxima transparência possível; (ii) a elaboração de um edital livre de quaisquer condições que possam dissuadir eventuais compradores, tais como a atribuição de ônus excessivos ao licitante (por vezes, os débitos são até superiores ao valor da avaliação do bem). Essas duas primeiras recomendações devem ser empreendidas com o maior zelo possível, pois são o único mecanismo de vinculação entre o Estado-Juiz e o pretense arrematante; (iii) a marcha processual pautada pela inexistência de quaisquer vícios de intimação ou demais nulidades absolutas, que posteriormente poderiam desfazer a arrematação; (iv) a não atribuição de valores mínimos muito elevados, sob pena de o procedimento executivo ser *natimorto*. Ao revés, aliás, o art. 891 do CPC deve ser aplicado no sentido de possibilitar mínimos inferiores a 50%, e não como carta em branco para a fixação além desse valor; (v) a fixação de possibilidade de pagamentos parcelados, sobretudo em bens de maior valor – que já possuem mercado mais restrito por padrão; e (vi) a aferição de quem é o real proprietário do imóvel alienado, com a competente atribuição dos efeitos legais (multa processual e desfazimento de negócio por fraude aos credores ou fraude à execução) em

casos de ação do devedor para se esquivar da perda de seu patrimônio. Esse contexto ganha especial relevância quando se considera a realidade do DF de um sem-número de imóveis irregulares ou em fase de regularização.

Espera-se que este trabalho tenha realizado um precioso diagnóstico ao melhor funcionamento do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, servindo para balizar, inclusive, eventuais mudanças de comportamento dos atores processuais para se alcançar a máxima efetividade possível nos processos em trâmite na Justiça Distrital. O desafio é enorme, mas, à luz de uma população inadimplente que chega à marca de 40% do total de brasileiros (Serasa, 2020), o procedimento executivo no âmbito do TJDFT pode ser mais célere e efetivo, com fim último da satisfação do credor. Afinal, o direito à efetividade da tutela jurisdicional não se dirige apenas ao Estado, mas a toda sociedade.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.269.474/SP, Relatora: Nancy Andrighi, 3ª Turma, Data da publicação: 13/12/2011.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Agravo Interno nº 2016.00.2.005498-3, Acórdão nº 957564, Relator: João Egmont, 2ª Turma Cível, Data de Julgamento: 20/07/2016, Publicado no DJE: 02/08/2016. Pág.: 273/299.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Processo nº 652596, em tramitação na 11ª Vara Cível de Brasília.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Processo nº 2005.01.1.099114-6, em tramitação na 4ª Vara Cível de Brasília.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Processo nº 2008.01.1.122516-5, em tramitação na 18ª Vara Cível de Brasília.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Processo nº 2009.07.1.012705-4, em tramitação na 3ª Vara Cível de Taguatinga.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Processo nº 2011.01.1.053753-3, em tramitação na 3ª Vara Cível de Brasília.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Processo nº 2013.07.1.031666-7, em tramitação na 1ª Vara Cível de Taguatinga.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Processo nº 2013.01.1.102293-5, em tramitação na 6ª Vara Cível de Brasília.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Processo nº 2015.01.1.077630-8, em tramitação na 2ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais de Brasília.

COASE, Ronald H. 1960. The Problem of Social Cost. *Journal of Law and Economics* 3 (1): 1-44.

COOTER, Robert; ULEN, Thomas. *Direito e economia*. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010.

DJANKOV, Simeon et al. Courts. *Quarterly Journal of Economics*. Cambridge, Mass., v. 118, n. 2, p. 453-517, may 2003.

Dinamarco, Cândido R. *A instrumentalidade do processo*. 5. ed. São Paulo: Malheiros, 1996.

Imhof, Cristiano & Rezende, Bertha S. *Novo Código de Processo Civil comentado*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2015.

MARINONI, Luiz G. *Novo código de processo civil comentado*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

Medina, José M. G. Novo Código de Processo Civil Comentado [livro eletrônico]: com remissão e notas comparativas ao CPC/1973. 1. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

MENEGUIN, F. B.; BUGARIN, M. S. Regulação Ótima e a Atuação do Judiciário: uma Aplicação de Teoria dos Jogos. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Novembro/2014 (Texto para Discussão nº 160). Disponível em: [www.senado.leg.br/estudos](http://www.senado.leg.br/estudos). Acesso em: 27 de mar. 2020.

SERASA. Inadimplência aumenta 2,6% em janeiro, segundo Serasa Experian. Disponível em: <https://www.serasaexperian.com.br/sala-de-imprensa/noticias/inadimplencia-aumenta-26-em-janeiro-segundo-serasa-experian/>. Acesso em: 5 de abr. 2021.

Wambier, Teresa A. A. et al. Primeiros comentários ao novo código de processo civil: artigo por artigo. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.