

Alienação por iniciativa particular e leilão

Helcio Kronberg helcio

1 INTRODUÇÃO

A execução civil brasileira convive, há pelo menos duas décadas, com um diagnóstico reiterado de baixa efetividade, traduzido em taxas de congestionamento que superam largamente as verificadas nas fases de conhecimento. A resposta institucional a esse diagnóstico tem oscilado entre a reforma legislativa, que redesenhou o procedimento expropriatório em 2006 e novamente em 2015, e a regulação administrativa, que, por meio de resoluções, recomendações e provimentos, procura uniformizar práticas cartorárias e concentrar atos materiais em estruturas especializadas. O Provimento n. 255/2026 da Corregedoria Nacional de Justiça insere-se nessa segunda via, ao consolidar diretrizes nacionais de execução efetiva, instituir plataforma unificada de alienação judicial e disciplinar a designação e a atuação dos auxiliares incumbidos da venda dos bens constritos.

O ponto que motiva a presente investigação não é a legitimidade do propósito, que nenhum operador razoável recusaria, mas a técnica empregada para persegui-lo. O provimento atribui posição de preferência à alienação por iniciativa particular, relegando o leilão judicial à condição de via subsidiária, e submete a designação dos agentes vendedores, leiloeiros públicos oficiais e corretores, a mecanismo de sorteio operado em ambiente eletrônico nacional. Duas ordens de problemas emergem dessa arquitetura. A primeira é de validade: indaga-se se ato normativo secundário, editado monocraticamente pelo Corregedor Nacional, pode reordenar prioridades que o Código de Processo Civil confiou à iniciativa do exequente e à decisão do juízo da causa. A segunda é de eficácia: indaga-se se a substituição do procedimento competitivo pela negociação direta tende a produzir preços superiores ou inferiores, e a quem se transferem os custos dessa escolha.

A exposição observa corte metodológico deliberado, destinado a evitar a sobreposição de regimes que compromete parte considerável do debate sobre a matéria. Na primeira parte, o provimento é examinado exclusivamente no plano da execução civil comum, regida pelos artigos 876 a 903 do Código de Processo Civil: a arquitetura legal da expropriação, os limites da competência normativa correicional, o problema do preço mínimo na venda direta, a qualificação jurídica dos agentes vendedores, a repercussão tributária da modalidade escolhida, a estabilidade do ato translativo, a publicidade e a estrutura de incentivos do modelo. Na segunda parte, e somente nela, enfrenta-se o direito da insolvência, campo em que a alienação de ativos não é técnica de satisfação de um crédito individual, mas instrumento de realização do ativo em benefício de uma coletividade de credores, submetido a regime legal próprio, ao controle do juízo universal e a exigências de competitividade que a Lei n. 14.112/2020 acentuou de modo deliberado.

A hipótese que se pretende demonstrar na segunda parte é a de que os processos concursais estão excluídos do âmbito de incidência do provimento, tacitamente, do mesmo modo que as execuções fiscais e penais dele foram excluídas de forma expressa, e que a pretensão de aplicá-lo às falências e recuperações judiciais conduziria a antinomias insuperáveis com o regime dos artigos 141 a 145 da Lei n. 11.101/2005. O

trabalho adota método dogmático, com apoio em análise econômica do direito na seção destinada aos incentivos dos agentes envolvidos.

PARTE I – A ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR NA EXECUÇÃO CIVIL COMUM

2 A ARQUITETURA LEGAL DA EXPROPRIAÇÃO E A POSIÇÃO DO LEILÃO

O Código de Processo Civil de 2015 organizou a expropriação em sequência de oportunidades, e não em hierarquia abstrata de modalidades. Nos termos do artigo 825, a expropriação consiste em adjudicação, alienação e apropriação de frutos e rendimentos. A adjudicação ocupa a primeira posição, e o artigo 876 condiciona-a ao oferecimento de preço não inferior ao da avaliação, dado que se revelará decisivo adiante. Não realizada a adjudicação, abre-se ao exequente, na dicção do artigo 880, a faculdade de requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário. Somente na hipótese de não se efetivar a adjudicação ou a alienação por iniciativa particular é que a alienação se fará em leilão judicial, conforme o artigo 881.

A leitura apressada desse encadeamento poderia sugerir que o próprio Código já teria conferido primazia à venda direta, de sorte que o provimento nada mais faria do que explicitar preferência legalmente estabelecida. A conclusão é equivocada por três razões que convém enunciar com precisão.

A primeira razão é literal. O artigo 880 emprega a fórmula “o exequente poderá requerer”, o que denota faculdade privativa do credor, e não dever do juízo nem diretriz de política judiciária. A alienação por iniciativa particular é, na origem histórica do instituto, mecanismo de flexibilização posto à disposição de quem suporta o ônus da execução, e não instrumento de gestão de acervo. Converter a faculdade em preferência vinculante significa subtrair ao exequente uma escolha que a lei lhe atribuiu e, simultaneamente, subtrair ao juízo da execução a apreciação da conveniência da medida diante das circunstâncias do caso.

A segunda razão é estrutural. A sequência do Código não traduz juízo de superioridade da venda direta, mas escalonamento de tentativas, cuja lógica é a de esgotar as vias menos onerosas antes de mobilizar o aparato do leilão. Tanto assim que o artigo 880, parágrafo primeiro, exige que o juiz fixe prazo para a efetivação da alienação, precisamente porque a venda direta é episódio de duração limitada, findo o qual o procedimento retoma seu curso natural rumo ao leilão. Uma preferência permanente, desprovida de termo final, desnaturaria o instituto.

A terceira razão é finalística. O leilão judicial é o único mecanismo do sistema que produz preço por revelação competitiva. As demais modalidades produzem preço por estipulação, seja ela unilateral, como na adjudicação pela avaliação, seja negociada, como na venda direta. Essa diferença qualitativa não é detalhe procedimental, mas o fundamento pelo qual o ordenamento tolera, no leilão, deságio que não tolera alhures.

3 O PROVIMENTO N. 255/2026: CONTEÚDO E ALCANCE

O Provimento n. 255/2026, editado em 19 de agosto de 2026, consolida diretrizes nacionais de execução efetiva, institui plataforma nacional de alienação judicial, disciplina banco nacional de penhoras e regula a atuação dos leiloeiros e corretores perante o Poder Judiciário. Sua concepção repousa em três pilares: centralização dos atos executivos em núcleos ou centrais de execução instituídas no âmbito de cada

tribunal; unificação do ambiente eletrônico de alienação; e despersonalização da escolha do auxiliar, mediante distribuição por sorteio.

O provimento exclui expressamente de seu âmbito as execuções fiscais e as execuções penais. Silencia, contudo, quanto aos processos concursais, o que suscita a questão interpretativa que será enfrentada, de modo autônomo, na segunda parte deste estudo. Registre-se, desde logo, que o texto dedica atenção detalhada à arrematação, disciplinando editais, lances, prazos e cadastro de arrematantes, ao passo que a alienação por iniciativa particular recebe tratamento comparativamente lacônico, embora lhe seja atribuída precedência. Essa desproporção entre a preferência conferida e a disciplina oferecida é, por si só, sintomática, e produz consequências práticas que serão examinadas adiante.

4 OS LIMITES DA COMPETÊNCIA NORMATIVA CORREICIONAL

A competência do Conselho Nacional de Justiça encontra sede no artigo 103-B, parágrafo quarto, da Constituição da República, que lhe atribui o controle da atuação administrativa e financeira do Poder Judiciário e do cumprimento dos deveres funcionais dos juízes, autorizando-o a expedir atos regulamentares e a recomendar providências. A cláusula tem alcance nítido: o Conselho regula a administração da Justiça, não o processo. Matéria processual submete-se à reserva do artigo 22, inciso I, da Constituição, e o procedimento em matéria processual à competência concorrente do artigo 24, inciso XI. Nenhuma dessas hipóteses comporta regulamentação por ato de órgão administrativo, ainda que integrante do próprio Poder Judiciário.

Sob esse prisma, a fixação de preferência entre modalidades expropriatórias não constitui disciplina administrativa da atividade judiciária, mas alteração da ordem legal de atos processuais. O provimento não organiza o modo pelo qual a secretaria cumpre a lei; ele determina qual das vias legalmente disponíveis deve ser percorrida em primeiro lugar, e o faz contrariando a natureza facultativa que o artigo 880 atribuiu à iniciativa do credor. Trata-se, portanto, de inovação de conteúdo normativo primário, vedada ao regulamento e, com maior razão, ao provimento correicional.

A esse vício material soma-se vício formal relevante. O ato foi editado monocraticamente pelo Corregedor Nacional de Justiça, sem submissão ao Plenário do Conselho. A distinção entre resolução, ato de competência plenária, e provimento, ato de competência correicional, não é meramente terminológica. A resolução ostenta densidade normativa geral e resulta de deliberação colegiada precedida de debate público; o provimento destina-se, por vocação, à orientação e à uniformização de procedimentos internos dos serviços judiciários e das serventias extrajudiciais. Ao veicular, por provimento, disciplina de alcance nacional que redesenha a atividade expropriatória e cria situações jurídicas novas para auxiliares do juízo, para credores e para devedores, o ato ultrapassa o limite funcional de sua espécie.

Não se ignora que a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal reconheceu ao Conselho Nacional de Justiça competência normativa primária em relação a matérias inseridas no âmbito de sua atuação administrativa, dispensada a intermediação legislativa. Essa competência, todavia, foi afirmada para temas de organização e de disciplina funcional, e sempre com a ressalva de que não pode invadir a reserva legal. Regular a ordem de realização dos atos expropriatórios e a alocação de encargos entre auxiliares do juízo situa-se, precisamente, na zona reservada à lei, tanto mais quando o resultado prático é a supressão de faculdade processual expressamente conferida à parte.

5 AVALIAÇÃO, PREÇO VIL E A IMPOSSIBILIDADE DE DESÁGIO NA VENDA DIRETA

A avaliação, disciplinada nos artigos 870 a 875 do Código de Processo Civil, cumpre função de referência objetiva do valor patrimonial do bem constrito. A partir dela o sistema constrói dois parâmetros distintos. O primeiro é o piso rígido da adjudicação: o artigo 876 exige oferta de preço não inferior ao da avaliação, sem exceção. O segundo é o piso flexível do leilão: o artigo 891 veda o lance que ofereça preço vil e considera vil, na ausência de mínimo estipulado pelo juiz no edital, o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.

A questão que o provimento coloca, e que a prática forense já vinha colocando, consiste em saber se esse piso flexível pode ser transportado para a alienação por iniciativa particular, de modo a autorizar que o juiz fixe, na forma do artigo 880, parágrafo primeiro, preço mínimo inferior à avaliação. A resposta é negativa, e as razões são de topografia, de fundamento e de coerência sistemática.

O argumento topográfico é simples e frequentemente negligenciado. O artigo 891 situa-se na Subseção IV, dedicada ao leilão judicial eletrônico e presencial. Sua incidência é, por localização, restrita ao procedimento que disciplina. Não há na Subseção III, relativa à alienação por iniciativa particular, remissão que autorize a transposição do parâmetro de vilipêndio, e a remissão não pode ser presumida quando o efeito prático é a redução do patrimônio do executado.

O argumento de fundamento é o decisivo. O deságio de até cinquenta por cento não é uma concessão gratuita do legislador à liquidez, mas o reconhecimento de que o preço formado em procedimento público, precedido de editais, de ampla divulgação e de disputa entre licitantes desconhecidos entre si, é preço de mercado, ainda que baixo. A competitividade é o que confere legitimidade ao resultado. Quando o mercado, convocado por edital e por publicidade, oferece apenas sessenta por cento da avaliação, esse número informa que a avaliação estava acima do valor de realização, e o sistema aceita a informação produzida pelo procedimento. Na venda direta não há convocação, não há disputa e não há revelação. Há apenas uma proposta, negociada bilateralmente, cuja adequação ao mercado nenhum mecanismo institucional atesta. Aceitar deságio nessas condições é aceitar desconto discricionário, e não preço.

O argumento de coerência fecha o raciocínio. Se o exequente não pode adjudicar por menos do que a avaliação, por força do artigo 876, seria contraditório permitir que obtivesse, por via da alienação que ele próprio conduz, resultado economicamente idêntico à adjudicação por preço inferior. A conclusão é que, na alienação por iniciativa particular, o preço mínimo fixado pelo juiz deve corresponder ao valor da avaliação, admitindo-se ajuste apenas quando fundado em reavaliação regularmente processada, e nunca em mera concessão negocial. Reserva-se ao leilão, e somente a ele, a possibilidade de alienação por valor inferior à avaliação, justamente porque somente nele opera o princípio da competitividade.

5.1 O exequente adquirente e a adjudicação dissimulada

Pergunta correlata é a de saber se o exequente pode adquirir o bem, na alienação por iniciativa particular, por preço inferior à avaliação. A resposta decorre do que se acaba de expor. Se o pudesse, o artigo 876 converter-se-ia em letra morta, bastando ao credor requerer a venda direta para alcançar, por caminho oblíquo, aquilo que a adjudicação lhe nega. Configura-se, na hipótese, adjudicação dissimulada, e a fraude à lei imperativa acarreta a invalidade do negócio, na forma do artigo 166, inciso VI, do Código Civil.

Há ainda um segundo obstáculo, de ordem subjetiva. O artigo 497, inciso III, do Código Civil veda que os leiloeiros e seus prepostos adquiram os bens de cuja venda estejam encarregados, sob pena de nulidade. A *ratio* do dispositivo é a incompatibilidade entre a posição de encarregado da venda e a de adquirente, pela impossibilidade de servir simultaneamente ao interesse alheio na maximização do preço e ao interesse próprio na sua minimização. Quando o exequente conduz pessoalmente a alienação, na forma autorizada pelo artigo 880, ele assume materialmente a posição de encarregado da venda, e a mesma incompatibilidade se instaura. A extensão da vedação por identidade de razão não amplia hipótese de nulidade por analogia proibida, mas concretiza o dever geral de lealdade que o artigo 5º do Código de Processo Civil impõe a todos os sujeitos do processo.

5.2 O exequente vendedor e a assimetria informacional

Quanto à possibilidade de o exequente vender, a resposta é afirmativa, porque o artigo 880 expressamente a contempla. Cumpre, contudo, dimensionar o que isso significa. O credor que conduz a venda não tem incentivo para maximizar o preço acima do montante de seu crédito. Alcançado esse patamar, todo esforço adicional de prospecção converte-se em custo sem retorno, e o excedente eventualmente obtido reverteria ao executado ou a credores concorrentes. A literatura de custos de agência descreve o fenômeno com precisão: o agente cujo ganho é limitado por teto deixa de investir esforço quando o teto se aproxima. No processo de execução, a consequência é a subotimização sistemática do preço, precisamente no ponto em que se cruza o interesse do executado e o dos credores preteridos.

Essa constatação recomenda que a fixação judicial das condições da venda direta, prevista no artigo 880, parágrafo primeiro, seja levada a sério como instrumento de controle, e não reduzida a formulário. Prazo, forma de publicidade, preço mínimo, condições de pagamento e garantias são precisamente os elementos que suprem, ainda que imperfeitamente, a ausência do procedimento competitivo.

6 O AGENTE DA ALIENAÇÃO: LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL E CORRETOR

6.1 Delegação, fé pública e responsabilidade

O leiloeiro público oficial exerce atividade regulada pelo Decreto n. 21.981, de 19 de outubro de 1932, submetido a matrícula perante a Junta Comercial, a exigências de idoneidade, a prestação de fiança, a escrituração obrigatória e a regime disciplinar próprio, com fiscalização exercida pelo órgão de registro do comércio, nos termos da Lei n. 8.934, de 1994. Exerce, portanto, ofício de natureza delegada, cuja investidura é pública, personalíssima e insuscetível de transferência, e cujos livros e atas gozam de presunção de veracidade quanto aos fatos que o oficial declara terem ocorrido em sua presença. No processo, atua como auxiliar do juízo, sujeito aos deveres do artigo 884 do Código de Processo Civil e à responsabilidade por prejuízos causados por dolo ou culpa.

O corretor, ao contrário, é profissional liberal cujo vínculo com a parte é contratual, regido pelos artigos 722 a 729 do Código Civil e, quando se trate de imóveis, pela Lei n. 6.530, de 1978. Não é investido por delegação, não presta fiança pública, não escreva livros submetidos a autenticação estatal e seus atos não gozam de fé pública. A equiparação entre um e outro, para fins de condução de expropriação forçada, ignora que a fé pública não é atributo cerimonial, mas técnica de redução de custos de verificação: ela permite que o juízo confie na regularidade do procedimento sem repetir integralmente sua fiscalização. Retirada essa camada, ou o Judiciário assume o custo

de verificação, ou o custo simplesmente deixa de ser suportado, hipótese em que reaparece como risco de nulidade.

6.2 Corretor de imóveis, corretor de bolsa e a impossibilidade de alienar bens móveis

A indagação sobre qual corretor o Código contempla comporta resposta textual. O artigo 881, parágrafo segundo, ressalva os casos de alienação a cargo de corretores de bolsa de valores, determinando que todos os demais bens sejam alienados em leilão público. A menção é inequívoca: o corretor de bolsa figura no sistema como agente especializado na negociação de valores mobiliários, cuja alienação se realiza em mercado organizado, regido pela Lei n. 6.385, de 1976, e supervisionado pela Comissão de Valores Mobiliários. Nesse nicho, o próprio mercado de bolsa fornece o ambiente competitivo que o leilão supriria.

Já o corretor de imóveis tem competência delimitada pelo artigo 3º da Lei n. 6.530, de 1978, que lhe atribui a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, além da opinião sobre a comercialização imobiliária. A delimitação é de ordem pública e configura exercício profissional regulamentado, de modo que a intermediação de bens móveis por corretor de imóveis não apenas excede sua habilitação como caracteriza atuação fora dos limites da inscrição no conselho profissional.

A consequência é relevante para o desenho do provimento. Se o corretor de imóveis só pode operar imóveis e o corretor de bolsa só pode operar valores mobiliários, os bens móveis corpóreos, veículos, máquinas, estoques, semoventes e sucatas, permanecem, por exclusão, no âmbito do leiloeiro, tal como já assegura o artigo 19 do Decreto n. 21.981/1932. Um sistema que distribua indistintamente lotes entre leiloeiros e corretores incorrerá, em parcela expressiva dos casos, em designação juridicamente impossível.

6.3 O sorteio como técnica de designação e a erosão dos incentivos

A designação por sorteio é apresentada como concretização da impessoalidade. O propósito é legítimo e responde a preocupação real com a concentração de designações. O instrumento, contudo, produz efeito colateral que merece exame franco.

O resultado de um leilão depende, em medida que os operadores conhecem bem, de trabalho anterior ao pregão: prospecção ativa de interessados, formação e manutenção de cadastro qualificado, investimento em mídia, organização de visitação, catalogação técnica, fotografia, laudos de estado de conservação, remoção e guarda dos bens móveis. Esse trabalho é custeado pelo próprio auxiliar, que o recupera exclusivamente por meio da comissão, devida apenas se houver arrematação. Trata-se, portanto, de investimento especular e de recuperação incerta.

Quando a designação se dá por sorteio, e quando o mesmo lote pode ser disputado, na prática, entre o exequente que vende diretamente, o corretor designado e o leiloeiro sorteado, a probabilidade de recuperação do investimento cai, e com ela o investimento. Não se trata de suposição moralizante sobre o empenho individual, mas de previsão sobre o comportamento de agentes racionais diante de uma estrutura de remuneração contingente. O resultado esperado é a redução do esforço de prospecção, a diminuição do número de licitantes e, por consequência aritmética, a queda do preço.

A teoria dos leilões oferece fundamento robusto para essa conclusão. Bulow e Klemperer demonstraram que um leilão simples com n mais um participantes gera receita esperada superior à de qualquer mecanismo de negociação otimamente desenhado com n participantes. O corolário prático é que investir na ampliação do

número de licitantes domina, em termos de resultado, qualquer sofisticação do desenho negocial. Uma política que desloque recursos institucionais da atração de licitantes para a padronização de procedimentos produz, previsivelmente, preços menores.

7 A REPERCUSSÃO TRIBUTÁRIA: O ARTIGO 130 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL

O artigo 130 do Código Tributário Nacional estabelece que os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, bem como os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens e a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação. O parágrafo único acrescenta que, no caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.

A dicção é técnica e restritiva. A regra de exoneração do adquirente está condicionada a duas circunstâncias cumulativas: que haja arrematação e que ela se dê em hasta pública. Nenhuma delas se verifica na alienação por iniciativa particular, que se formaliza por termo nos autos e se aperfeiçoa mediante carta de alienação, e não por auto de arrematação, e que se realiza por negociação direta, e não por hasta.

Poder-se-ia objetar que a alienação por iniciativa particular também constitui expropriação forçada, praticada sob autoridade judicial, e que a identidade de função justificaria a extensão do parágrafo único por interpretação teleológica. A objeção não procede. A definição do sujeito passivo da obrigação tributária, aí compreendido o responsável, submete-se à reserva legal do artigo 97, inciso III, do Código Tributário Nacional, e a responsabilidade tributária de terceiro depende de disposição expressa de lei, nos termos do artigo 128 do mesmo diploma. Não cabe ao intérprete, nem muito menos ao regulamento, criar hipótese de exoneração não prevista, ainda que a razão de ser da norma pareça abranger a situação. Em direito tributário, a taxatividade não é preciosismo, é garantia.

A consequência prática é severa e desmente a alegada eficiência do modelo. O adquirente em alienação por iniciativa particular assume, quanto aos tributos propter rem incidentes sobre o imóvel, posição de responsável por sucessão, respondendo com seu próprio patrimônio pelo passivo pretérito, ao passo que o arrematante em leilão recebe o bem com sub-rogação do débito sobre o preço. Como todo risco identificável é precificado, o adquirente racional descontará da proposta o valor estimado do passivo mais o prêmio pela incerteza quanto à sua exata dimensão. O preço obtido na venda direta tende, por essa razão isolada, a ser inferior ao obtido em leilão, e o prejuízo recai sobre o executado e sobre a massa de credores.

Observação análoga vale para as obrigações propter rem de natureza não tributária, como as cotas condominiais, disciplinadas pelo artigo 1.345 do Código Civil, que não contam sequer com regra de sub-rogação equivalente. No leilão, a existência de edital, com a descrição dos ônus incidentes, cumpre função informativa que permite ao licitante calcular sua oferta e que serve de parâmetro à jurisprudência na definição de sua responsabilidade. Na venda direta, ausente o edital, essa informação depende exclusivamente da diligência das partes.

8 ESTABILIDADE DO ATO TRANSLATIVO E O ARTIGO 903 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

O artigo 903 do Código de Processo Civil estabelece que, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o parágrafo quarto. O dispositivo enumera de modo taxativo as hipóteses de invalidação, resolução e ineficácia, e submete sua alegação, no parágrafo segundo, a prazo preclusivo de dez dias contados do aperfeiçoamento.

Duas conclusões se extraem do texto. A primeira é que a assinatura do leiloeiro integra o suporte fático do aperfeiçoamento. Não se trata de formalidade dispensável: é a intervenção do agente investido que confere ao ato a qualidade de arrematação e, com ela, o regime de estabilidade reforçada. A segunda é que esse regime, por ser excepcional, não se comunica à alienação por iniciativa particular, formalizada por termo nos autos na forma do artigo 880, parágrafo segundo. O adquirente em venda direta permanece exposto às vicissitudes do negócio jurídico comum, incluída a disciplina dos vícios de consentimento, da evicção e da fraude, sem o benefício da preclusão decenária.

Daí decorre a antinomia que se pretende evidenciar. Ao conferir preferência à modalidade cuja aquisição é menos estável, o provimento produz efeito contrário ao propósito declarado de conferir segurança e atratividade às alienações judiciais. E, se o provimento pretender submeter a arrematação a controles, homologações ou hipóteses de desfazimento não contempladas no artigo 903, incidirá em contrariedade direta à lei processual, pois a taxatividade do rol e a preclusão do prazo constituem garantias do arrematante, não faculdades administrativas do órgão gestor da plataforma.

9 PUBLICIDADE, TRANSPARÊNCIA E IMPESSOALIDADE

Transparência, credibilidade e impessoalidade são valores caros ao sistema e nenhuma crítica ao provimento deve ser lida como resistência a eles. A questão está no modo de realizá-los.

O artigo 887 do Código de Processo Civil impõe ao leiloeiro público designado o dever de adotar providências para a ampla divulgação da alienação, autorizando a publicação em sítio eletrônico, em jornal e, por determinação judicial, em emissoras de rádio e televisão e em outros veículos. Trata-se de dever legal cujo destinatário é nominado. Norma administrativa que restrinja ou proíba a divulgação autônoma pelo auxiliar, concentrando a publicidade no portal oficial, não apenas colide com o dispositivo como reduz materialmente o alcance do certame. Publicidade não é sinônimo de publicação: publicar é tornar disponível a quem procura, divulgar é levar a informação a quem ainda não sabe que procura. A demanda por bens penhorados, sobretudo móveis, é em larga medida induzida, e a supressão do esforço de indução reduz o número de licitantes com efeito direto sobre o preço, nos termos já expostos.

Quanto à impessoalidade, convém distinguir. O princípio, extraído do artigo 37 da Constituição, veda o favorecimento e exige tratamento isonômico. Não exige, e nem poderia exigir, que o ato administrativo deixe de ter autor identificável. Impessoalidade não é despersonalização. A responsabilidade pressupõe imputação, e a imputação pressupõe sujeito determinado. Um sistema que dilua a autoria dos atos preparatórios da alienação entre a plataforma, o núcleo de execução e o auxiliar sorteado dificulta a identificação do responsável por eventual erro de cadastro, de descrição do bem, de intimação ou de publicação.

A questão da responsabilização merece tratamento explícito, ausente no ato. Se os dados do lote provêm dos autos e são migrados para a plataforma, não é razoável

imputar ao leiloeiro sanção por divergência que ele não produziu nem tinha meios de detectar. Sanção administrativa exige tipificação prévia, critérios objetivos e contraditório, na forma do artigo 5º, incisos LIV e LV, da Constituição. A ausência de definição clara das métricas de avaliação dos auxiliares, tema que o provimento não enfrenta, é omissão que compromete a segurança jurídica de quem se submete ao regime.

Também não é secundária a questão do atendimento. A experiência revela que parcela substancial do trabalho hoje absorvido pelos leiloeiros consiste em atendimento a interessados: esclarecimento sobre a situação do bem, orientação sobre habilitação e cadastro, informação sobre visita, sobre condições de pagamento, sobre parcelamento na forma do artigo 895 do Código de Processo Civil e sobre a documentação da transferência. Reduzido o auxiliar a conferente de requisitos formais, é preciso perguntar quem assumirá esse encargo. A hipótese de transferi-lo às estruturas administrativas dos tribunais ou a canais eletrônicos centralizados enfrenta a realidade de que o atendimento remoto por correio eletrônico, no âmbito dos órgãos de cúpula, costuma apresentar tempos de resposta incompatíveis com a dinâmica de um certame.

Há, por fim, um encargo silencioso cuja supressão é a mais arriscada. O leiloeiro experiente examina o processo antes do certame, verificando a regularidade da penhora, a intimação do executado e dos titulares dos direitos reais enumerados no artigo 889, a existência de gravames, a situação do cônjuge e a presença de credores hipotecários, e provoca o juízo quando identifica risco de nulidade. Esse controle prévio, exercido por quem tem interesse econômico direto na higidez do ato, evita anulações posteriores cujo custo recai sobre todos. Sua substituição por verificação automatizada demandaria, no mínimo, disciplina compatível com a Resolução n. 332/2020 do Conselho Nacional de Justiça, que exige transparência, auditabilidade e supervisão humana no uso de inteligência artificial no Poder Judiciário, e não dispensaria a responsabilização por erro.

10 ESTRUTURA DE INCENTIVOS, SUBSÍDIO CRUZADO E O DESTINO DOS BENS MÓVEIS

A atividade do leiloeiro judicial sustenta-se em subsídio cruzado que raramente é explicitado no debate normativo. A alienação de bens móveis de baixo valor unitário, veículos sinistrados, máquinas obsoletas, estoques deteriorados, sucatas e semoventes, é deficitária quando considerada isoladamente: exige remoção, transporte, guarda em área adequada, catalogação individualizada, seguro e, frequentemente, descarte do que não se vende. A comissão incidente sobre o valor arrematado não cobre esses custos. O equilíbrio econômico do ofício decorre da alienação de imóveis, cujo valor unitário elevado gera comissão capaz de financiar a estrutura que serve também aos móveis.

Retirado o imóvel do fluxo do leiloeiro, seja pela preferência conferida à venda direta, seja pela atribuição de imóveis a corretores, rompe-se o subsídio. O efeito previsível não é a redistribuição equilibrada do trabalho, mas a seleção adversa: os auxiliares deixarão de aceitar encargos deficitários, e os bens móveis penhorados permanecerão sob depósito precário, deteriorando-se até a perda do valor econômico. Quem suporta esse custo é o credor, que não recebe, e o devedor, cujo bem se perde sem reduzir a dívida.

Questão conexa é a da garantia de que a alienação caberá ao leiloeiro que promoveu a remoção. Quem removeu, transportou e guardou realizou investimento específico, na acepção da economia dos custos de transação, isto é, investimento cujo valor é substancialmente menor em qualquer emprego alternativo. Submeter a subsequente alienação a sorteio significa expropriar esse investimento e, o que é mais relevante do ponto de vista sistêmico, sinalizar a todos os auxiliares que investimentos específicos não serão protegidos. A resposta racional dos agentes é deixar de realizá-los, com o que a remoção, ato essencial à preservação do bem, tornar-se-á rara. A solução compatível com a lei e com a racionalidade econômica é assegurar ao auxiliar que promoveu a remoção a condução da venda, ou, alternativamente, garantir-lhe o reembolso integral e prioritário das despesas comprovadas, o que o artigo 884 já sugere ao tratar dos deveres e da remuneração do leiloeiro.

Sobre a exigência de estrutura física, é preciso reconhecer o problema de fiscalização. Exigir galpão, seguro e equipe é medida acertada quando efetivamente verificada, e é apenas custo de entrada quando verificada de modo formal. A fiscalização documental, baseada em contratos de locação e declarações, é vulnerável a simulação, e sua ineficácia produz o pior dos mundos: eleva a barreira para quem cumpre e nada exige de quem não cumpre. Fiscalização efetiva demanda inspeção presencial periódica pelas corregedorias locais, com registro fotográfico e verificação de compatibilidade entre a área declarada e o volume de bens sob guarda.

Cabe, enfim, referir a experiência de plataformas centralizadas já em operação. Relata-se, no âmbito do sistema COMPREI, utilizado na Justiça Federal, incidência significativa de alienações posteriormente desconstituídas, com o efeito de que o auxiliar realiza todo o trabalho preparatório sem contrapartida, quando o executado, diante da iminência da perda do bem, promove a quitação do débito. O ponto merece verificação empírica sistemática, que este estudo não pretende suprir, mas ilustra risco concreto: um modelo que transfira integralmente ao auxiliar o risco do insucesso, sem previsão de reembolso das despesas, torna a atividade economicamente inviável.

Registre-se, por fim, nota de direito comparado que desmente a associação entre modernização e abandono do leilão. Portugal promoveu, a partir de 2003 e sobretudo com a reforma de 2008, ampla desjudicialização da ação executiva, transferindo a agentes de execução privados atos antes praticados pelo tribunal. Ainda assim, o Código de Processo Civil português manteve o leilão eletrônico como modalidade preferencial de venda executiva, precisamente por reconhecer nele o mecanismo mais apto a maximizar o produto da alienação. Desjudicializar a execução e desprestigiar o leilão são movimentos distintos, e o segundo não decorre do primeiro.

PARTE II – A ALIENAÇÃO DE ATIVOS NOS PROCESSOS CONCURSAIS

11 A ESPECIALIDADE DO REGIME CONCURSAL E A EXCLUSÃO TÁCITA

Delimitado o regime da execução civil comum, cumpre enfrentar o campo em que a aplicação do provimento produziria as antinomias mais graves. O provimento excluiu expressamente as execuções fiscais e penais. A opção é compreensível: a execução fiscal rege-se por lei especial, a Lei n. 6.830, de 1980, e movimenta volume que qualquer plataforma unificada teria dificuldade de absorver em curto prazo. Quanto aos processos concursais, o silêncio não pode ser lido como inclusão.

A alienação de ativos na falência e na recuperação judicial submete-se a regime próprio, delineado nos artigos 141 a 145 da Lei n. 11.101/2005. O artigo 142, na redação da Lei n. 14.112/2020, arrola as modalidades admitidas: leilão eletrônico, presencial ou híbrido;

processo competitivo organizado promovido por agente especializado e de reputação ilibada; e qualquer outra modalidade, desde que aprovada nos termos da lei. A enumeração é acompanhada de exigências de publicidade qualificada, de intimação do Ministério Público sob pena de nulidade e de mecanismo próprio de impugnação. O artigo 141, inciso II, condiciona a ausência de sucessão do adquirente nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, à observância dessas modalidades, em consonância com o artigo 133, parágrafo primeiro, do Código Tributário Nacional. O artigo 144 admite modalidade diversa, mas apenas mediante decisão fundamentada do juízo.

Esse regime é especial em sentido próprio e, pela regra do artigo 189 da Lei n. 11.101/2005, o Código de Processo Civil incide apenas subsidiariamente e no que couber. Se nem mesmo a lei processual geral se aplica de modo automático às alienações concursais, com menor razão poderia fazê-lo provimento correicional que sequer as menciona. A exclusão dos processos concursais decorre, portanto, não de lacuna, mas da especialidade do regime e da reserva legal que o conforma.

12 O RETORNO OBLÍQUO DAS PROPOSTAS DIRETAS NOS AUTOS

Há um aspecto que merece registro específico, porque revela como a preferência normativa pode legitimar prática que o legislador conscientemente afastou. A Lei n. 11.101/2005, em sua redação original, contemplava a modalidade de propostas fechadas, ao lado do leilão por lances orais e do pregão. A Lei n. 14.112/2020 suprimiu essa modalidade do rol do artigo 142, substituindo-a pelo processo competitivo organizado. A escolha legislativa não foi acidental: as propostas fechadas revelaram-se, na experiência de quinze anos, ambiente propício à concertação entre interessados e à formação de preço abaixo do potencial de mercado.

A prática forense conhece o fenômeno correlato na execução singular, sob a forma da proposta apresentada diretamente nos autos, à margem do certame, não raro por licitante que participou do leilão e que, frustrada a praça, retorna com oferta ligeiramente superior ao lance mínimo, com a vantagem de não se sujeitar ao pagamento da comissão. O expediente é duplamente nocivo. De um lado, transfere ao proponente o benefício econômico do trabalho de prospecção realizado por terceiro, configurando aproveitamento parasitário do investimento alheio. De outro, e sobretudo, ensina aos demais interessados que a estratégia dominante consiste em não licitar, aguardando o encerramento do certame para negociar bilateralmente. Uma vez difundida essa expectativa, o leilão esvazia-se, o número de licitantes cai e o preço acompanha.

Ao conferir precedência à alienação por iniciativa particular sem disciplinar-lhe as condições com o mesmo rigor dedicado à arrematação, o provimento arrisca institucionalizar essa dinâmica. A venda direta converter-se-á, na prática, em recebimento de propostas nos autos, isto é, exatamente aquilo que a Lei n. 14.112/2020 extirpou do direito concursal.

13 CENTRAIS DE EXECUÇÃO, JUÍZO NATURAL E JUÍZO UNIVERSAL

A criação de núcleos e centrais de execução no âmbito de cada tribunal apresenta vantagens reais, documentadas na experiência da Justiça do Trabalho, em que a centralização das alienações em determinados tribunais regionais permitiu acumulação de expertise pelo juízo coordenador, padronização de editais e ganho de escala na divulgação. A homogeneização, nesse ambiente, foi facilitada pela unidade material do contencioso.

A transposição do modelo para um ambiente nacional que reúne ramos diversos enfrenta obstáculos que a experiência trabalhista não revela. Cada tribunal instituirá seu núcleo segundo critérios próprios, e os juízos coordenadores decidirão de modo diferente questões idênticas, de sorte que a uniformidade prometida pela plataforma poderá conviver com heterogeneidade decisória acentuada. Mais grave, a concentração de atos expropriatórios em órgão diverso daquele perante o qual tramita o feito tensiona a garantia do juízo natural, na medida em que subtrai ao julgador da causa a apreciação de circunstâncias concretas que apenas os autos revelam.

No campo concursal, a tensão converte-se em incompatibilidade. O artigo 76 da Lei n. 11.101/2005 fixa a competência do juízo da falência para conhecer de todas as ações sobre bens, interesses e negócios do falido, e a *vis attractiva* do juízo universal não comporta fracionamento administrativo. A alienação de ativos não é ato isolado de expropriação, mas etapa da realização do ativo, funcionalmente ligada à verificação de créditos, à classificação, ao pagamento e, na recuperação judicial, ao cumprimento do plano aprovado pelos credores. Um arranjo em que o juízo da recuperação ou da falência determina a venda, a central de execução a processa e o juízo do leilão a acompanha fragmenta competência que a lei quis unitária. A constatação reforça a conclusão da seção 11: o juízo universal não está compreendido no âmbito do provimento.

14 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O exame desenvolvido permite consolidar as seguintes conclusões, ordenadas segundo o corte adotado: as oito primeiras dizem respeito à execução civil comum; as duas últimas, aos processos concursais.

Primeira. A alienação por iniciativa particular é faculdade do exequente, e não modalidade preferencial imposta por ato administrativo. A inversão promovida pelo Provimento n. 255/2026 incide em vício de competência material, por dispor sobre matéria processual reservada à lei, e em vício formal, por veicular, mediante ato monocrático do Corregedor Nacional, disciplina de alcance geral que demandaria deliberação plenária do Conselho Nacional de Justiça.

Segunda. O deságio autorizado pelo artigo 891 do Código de Processo Civil é privativo do leilão, porque somente o procedimento competitivo produz preço por revelação de mercado. Na alienação por iniciativa particular, o preço mínimo fixado na forma do artigo 880, parágrafo primeiro, deve corresponder ao valor da avaliação.

Terceira. O exequente não pode adquirir, em venda direta, por valor inferior à avaliação, sob pena de configurar adjudicação dissimulada, em fraude ao artigo 876 do Código de Processo Civil. Pode conduzir a venda, mas sua posição de encarregado da alienação atrai, por identidade de razão, os deveres de lealdade que fundamentam o artigo 497, inciso III, do Código Civil.

Quarta. O corretor mencionado pelo Código é, quanto a valores mobiliários, o corretor de bolsa, na forma do artigo 881, parágrafo segundo, e, quanto a bens imóveis, o corretor de imóveis, nos limites do artigo 3º da Lei n. 6.530/1978. Bens móveis corpóreos não podem ser alienados por corretor de imóveis, remanescendo no âmbito do leiloeiro público oficial.

Quinta. O leiloeiro público oficial exerce ofício de investidura delegada, submetido a matrícula, fiança e regime disciplinar, com presunção de veracidade dos atos praticados em sua presença. O corretor é profissional liberal de vínculo contratual, sem fé pública.

A equiparação funcional entre ambos, para fins de expropriação forçada, é juridicamente insustentável.

Sexta. O parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional não se aplica à alienação por iniciativa particular, porque a norma condiciona a sub-rogação sobre o preço à arrematação em hasta pública. O adquirente em venda direta responde por sucessão pelos tributos propter rem, o que reduz o preço ofertado e contraria a finalidade declarada do provimento.

Sétima. A estabilidade reforçada do artigo 903 do Código de Processo Civil, com rol taxativo de invalidação e prazo preclusivo de dez dias, pressupõe auto de arrematação assinado pelo leiloeiro. Não se estende à alienação por iniciativa particular, formalizada por termo nos autos, cuja aquisição é, portanto, menos estável.

Oitava. A designação por sorteio, a restrição à divulgação autônoma pelo auxiliar e a ruptura do subsídio cruzado entre imóveis e móveis produzem, conjuntamente, redução do número de licitantes e, por consequência, dos preços de realização. O prejuízo é suportado pelo credor, que recebe menos, e pelo devedor, cuja dívida se reduz menos.

Nona. Os processos concursais estão excluídos do âmbito do provimento. A alienação de ativos na falência e na recuperação judicial rege-se pelos artigos 141 a 145 da Lei n. 11.101/2005, com aplicação apenas subsidiária do Código de Processo Civil por força do artigo 189, e submete-se à competência do juízo universal, nos termos do artigo 76 da mesma lei.

Décima. A preferência pela venda direta, desacompanhada de disciplina rigorosa, tende a institucionalizar o recebimento de propostas nos autos, prática que a Lei n. 14.112/2020 afastou do direito concursal ao suprimir a modalidade de propostas fechadas, e que opera como desestímulo à participação em certames públicos.

A crítica aqui desenvolvida não se opõe à centralização, à padronização nem ao uso intensivo de tecnologia, que são caminhos inevitáveis e desejáveis. Opõe-se à substituição do procedimento competitivo pela negociação direta e à conversão do auxiliar do juízo em conferente de requisitos formais. A efetividade da execução não se mede pela velocidade com que os bens saem do acervo, mas pelo montante que ingressa em favor de quem tem direito a recebê-lo. Sob esse critério, e especialmente no universo concursal, em que a realização do ativo define o destino de uma coletividade de credores e, não raro, de uma atividade empresarial, o leilão judicial permanece insubstituível.

REFERÊNCIAS

AMARO, Luciano. **Direito tributário brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2022.

ASSIS, Araken de. **Manual da execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021.

AYOUB, Luiz Roberto; CAVALLI, Cássio. **A construção jurisprudencial da recuperação judicial de empresas**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

BULOW, Jeremy; KLEMPERER, Paul. Auctions versus negotiations. **American Economic Review**, v. 86, n. 1, p. 180-194, 1996.

CARVALHO, Paulo de Barros. **Curso de direito tributário**. São Paulo: Saraiva, 2023.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Comentários à Lei de Falências e de Recuperação de Empresas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

COOTER, Robert; ULEN, Thomas. **Direito e economia**. Porto Alegre: Bookman, 2019.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito administrativo**. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

DIDIER JR., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. **Curso de direito processual civil: execução**. Salvador: JusPodivm, 2017.

KLEMPERER, Paul. **Auctions: theory and practice**. Princeton: Princeton University Press, 2004.

MACHADO, Hugo de Brito. **Curso de direito tributário**. São Paulo: Malheiros, 2007.

MEDINA, José Miguel Garcia. **Execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de direito administrativo**. São Paulo: Malheiros, 2011.

MILGROM, Paul. **Putting auction theory to work**. Cambridge: Cambridge University Press, 2004.

SACRAMONE, Marcelo Barbosa. **Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência**. São Paulo: Saraiva, 2021.

SCALZILLI, João Pedro; SPINELLI, Luis Felipe; TELLECHEA, Rodrigo. **Recuperação de empresas e falência: teoria e prática na Lei 11.101/2005**. São Paulo: Almedina, 2025.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de direito processual civil: execução forçada**. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

WILLIAMSON, Oliver E. **The economic institutions of capitalism**. New York: Free Press, 1985.