

# A efetividade do leilão de imóveis como meio executivo no TRT-10: Estudo de caso do Distrito Federal, nos anos de 2014 a 2016

Cristiano Nunes Gonçalves<sup>1</sup>

Bruno Lunardi Gonçalves<sup>2</sup>

## RESUMO

Não basta que o Estado declare o direito: é preciso entregá-lo de modo efetivo, ou restará configurada uma verdadeira 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, entre os anos de 2014 e 2016, na Justiça do Trabalho do Distrito Federal. Tendo

o ano de 2014 como base, verificou-se que a quantidade de editais de leilões sofreu um decréscimo de 5% no ano de 2015 e de 21% no ano de 2016. A efetividade dos leilões teve uma redução de aproximadamente 20% entre os anos de 2014 e 2016. De cada cinco editais publicados, três não foram efetivos. Diversas “lacunas” foram identificadas e podem ser supridas para maximizar a efetividade da execução trabalhista. Alguns pontos merecem destaque: (a) o Magistrado trabalhista deve privilegiar o princípio segundo o qual a

---

<sup>1</sup>Pós-Graduado em Direito e Processo do Trabalho pela Universidade Estácio de Sá. Advogado. Doutor em Ciência do Solo pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Mestre em Agronomia pela Universidade Federal de Santa Maria. Engenheiro Agrônomo. Analista em Ciência e Tecnologia Sênior do CNPq.

<sup>2</sup> Pós-Graduado em Direito Administrativo pela Universidade Estácio de Sá. Graduado em Engenharia Mecânica pela Universidade de Brasília – UnB. Engenheiro Mecânico. Graduando em Direito pelo Centro Universitário de Brasília – UniCEUB. Técnico Legislativo do Senado Federal.

“execução se processa no interesse do credor”, bem como privilegiar a atuação de ofício; (b) a figura do arrematante é primordial no processo executivo, sendo necessário que doutrina e jurisprudência produzam mais a respeito do tema; (c) a alegação de bem de família deve ser comprovada cabalmente; (d) o oficial de justiça, ao realizar a diligência de penhora, deve identificar o ocupante do imóvel e cientificá-lo do processo executivo em andamento; (e) vícios de intimação devem ser evitados; (f) o laudo de avaliação deve ser pormenorizado; (g) o edital do leilão deve ser rico em detalhes quanto ao imóvel, quanto aos ônus do arrematante e quanto ao processo; (h) o trabalho do leiloeiro deve ser mais efetivo e comprometido; e (i) devem ser criados Juízos Especializados para execução trabalhista. Esses cuidados e mudanças podem favorecer a efetividade da fase executiva do processo, bem como reverter a dramática tendência demonstrada pelos dados coletados. O desafio é enorme, mas um processo de execução trabalhista mais efetivo não beneficia apenas o Estado, mas toda a sociedade.

**Palavras-Chave:** Efetividade. Execução trabalhista. Execução efetiva. Arrematante. Leilão Judicial.

## INTRODUÇÃO

O problema que deu origem a este estudo é quase um senso comum entre aqueles que buscam a tutela do Judiciário Trabalhista na intenção de garantirem seus direitos: a falta de efetividade na tentativa de satisfação de seus créditos laborais.

Parece evidente não bastar 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 um contundente sucesso na fase de conhecimento seguido de um fracasso, mesmo que parcial, na fase executiva, reconhecidamente demorada e com grandes chances de insucesso. Isso esvaziaria todo o esforço anteriormente tentado. Declarar o direito, mas não conseguir cumpri-lo, equivale a uma negação de Justiça (art. 5º, XXXV, da Constituição) e a evidente minoração do prestígio do Poder Judiciário. Trata-se, *ultima ratio*, do pernicioso brocardo “ganhar, mas não levar”.

Diante disso, na boa lição 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”. Então, 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.

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

Trazendo essa discussão à realidade desse Eg. Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região, o objetivo é avaliar a efetividade da parte final do processo executivo (após a publicação de um edital de leilão), buscando-se a execução para pagamento de quantia

certa. O universo censitário se restringiu aos leilões que envolviam (i) editais publicados entre os anos de 2014 e 2016, (ii) com a previsão de alienação de imóveis (iii) no Distrito Federal.

É sob esse prisma que se desenvolve o presente trabalho, em que se busca demonstrar as dificuldades encontradas e como é possível, a partir de mudanças na prática jurisdicional, tentar reverter o quadro negativo e alarmante da fase de execução trabalhista.

### Material e métodos

Como fonte de informações primárias, adotou-se a pesquisa em todos os Diários Eletrônicos da Justiça do Trabalho (DEJT), nas respectivas seções judiciárias, do Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região, publicados entre os anos de 2014 e 2016.

Nesses DEJTs buscaram-se todos os editais de leilões que envolvessem a previsão de alienação de imóveis na circunscrição do Distrito Federal.

Os processos que deram origem a cada um desses editais foram devidamente acompanhados – quando isso foi possível –, para se verificar o que de fato ocorreu em cada caso concreto. O objetivo era estabelecer, ao final, se o exequente (reclamante e credor) obteve, ou não, sucesso em receber os valores que lhe eram devidos.

Cada processo foi acompanhado pelos seguintes meios: (a) movimentação eletrônica e documentos ali disponíveis; (b) vistas aos processos físicos disponíveis; e (c) vistas aos processos convertidos em processos judiciais eletrônicos. Alguns processos foram incluídos

na categoria de “indeterminados”, quando ocorreu uma das seguintes situações:

a) Embora consultada a movimentação eletrônica do processo, não foi possível precisar o que de fato ocorreu após a publicação do Edital de Leilão, bem como não foi possível o acesso aos autos para esclarecimento das dúvidas remanescentes;

b) Em outros, contudo, mesmo com a consulta ao processo físico ou eletrônico, não foi possível dispor de informações suficientes e claras para, peremptoriamente, estabelecer o que de fato ocorreu, seja pela absoluta falta de precisão ou pela inexistência de informações nos autos.

Tendo-se em vista que a intenção primeira deste trabalho é a busca pela informação relativa à efetividade da execução trabalhista por meio do leilão de imóveis, o conjunto dos processos foi classificado em três categorias:

a) Categoria 1 – o obreiro recebeu, total ou parcialmente, o que lhe era devido após o transcurso do leilão. Esta categoria, portanto, é composta por aqueles processos que, após a publicação do edital de leilão, resultaram em acordo, adjudicação, arrematação ou pagamento do débito.

b) Categoria 2 – o obreiro não recebeu qualquer quantia, mesmo após a publicação do edital de leilão. Esta categoria é composta por aqueles processos que, após a publicação do edital de leilão, resultaram em leilão negativo, cancelamento ou suspensão do leilão e desfazimento da arrematação realizada.

c) Categoria 3 – indeterminado. Conforme esclarecido retro, mesmo após todo o trabalho de pesquisa de campo empreendido, não foi possível alocar-se, seguramente, o processo em nenhuma das categorias anteriores. Adicionalmente, alguns poucos processos também foram classificados como “indeterminados” quando não foram passíveis de acesso no período de coleta de dados para este artigo, mesmo após reiteradas tentativas.

Nesse sentido, salienta-se que o fechamento do levantamento das informações desta pesquisa ocorreu no mês de abril de 2017, de modo que os dados levantados se referem à situação dos processos analisados até este momento específico.

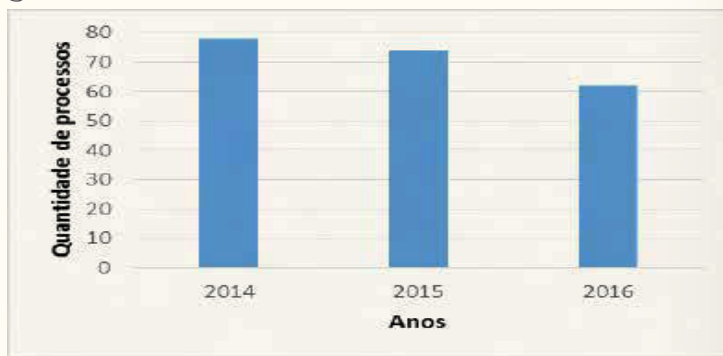
Nos casos em que houve a republicação do edital no mesmo ano – em decorrência da necessidade de acertos de erros formais ou do saneamento de erros processuais, principalmente –, foi considerado o último instrumento publicado em um dado processo naquele ano. Isso é importante para se evitar a contabilidade dúplice do processo.

Finalmente, na discussão dos dados quanto ao sucesso ou insucesso dos leilões empreendidos, os processos classificados como indeterminados foram retirados do escopo censitário, como forma de mais adequadamente se viabilizar a comparação dos dois grupos principais. Nesse sentido, por óbvio, assumiu-se que distribuição do grupo dos indeterminados

dentro desses dois grupos principais seja considerada normal, ou seja, sem nenhuma tendência para um ou outro lado.

#### **Dos editais de leilões publicados com apropriação de imóveis (2014-2016)**

Verificou-se que a quantidade de editais de leilões envolvendo a oferta de imóveis na Justiça do Trabalho do Distrito Federal vem diminuindo ano a ano. Veja-se o seguinte gráfico elucidativo:



**Figura 1.** Quantidade de processos com editais de leilões de imóveis publicados, por ano, junto à Justiça Trabalhista do Distrito Federal.

Utilizando o ano de 2014 como base de comparação, no ano de 2015 observa-se um decréscimo de 5% do total de editais publicados. Partindo-se da mesma base, observa-se que, para o ano de 2016, o decréscimo foi ainda maior, atingindo o patamar de 21%.

Tal diminuição de oferta de leilões pode derivar de diversas causas, como: (a) tendo-se em vista a ordem de penhora estabelecida pelo CPC (art. 835, CPC/2015), que, subsidiariamente, aplica-se ao processo do trabalho, o crédito do exequente pode ter sido satisfeito por alguma das possibilidades anteriores ali previstas; (b) os executados,

de forma crescente, não dispõem de tal patrimônio para execução ou têm obtido, gradativamente, maior sucesso na ocultação desse patrimônio; e, (c) do universo total, uma maior quantidade de lides possam ter sido resolvidas e quitadas sem a necessidade da fase de execução.

Pois bem: após a exclusão dos processos classificados como “indeterminados” – como já explicado anteriormente –, o universo censitário do ano de 2014 foi composto por 76 processos. Para os anos de 2015 e 2016, tal universo foi, respectivamente, de 69 e 55 processos.

#### Dos processos em que o obreiro recebeu seu crédito

Um dos efeitos que se espera da publicação do edital de leilão que exponha o patrimônio de determinado devedor à possibilidade de efetiva expropriação é que

tal devedor busque reagir a essa possibilidade por meio de recursos ou, como é em parte o caso dos processos deste capítulo, por meio da celebração de acordo com o obreiro ou do pagamento do débito existente.

Nesse sentido, para os processos desta categoria, assumiu-se que o obreiro obteve sucesso no recebimento do seu crédito – isso, em tese, é o que se espera da celebração de um acordo, bem como o que efetivamente deve ter ocorrido na situação de quitação (pagamento) do débito. Ademais, no contexto geral do montante financeiro dos débitos trabalhistas e nos valores atuais dos bens imóveis (os créditos trabalhistas são geralmente bem menores do que o valor do imóvel praceado), assumiu-se que o obreiro também tenha logrado êxito no recebimento do seu crédito quando da realização de leilão positivo. Vejam-se os resultados obtidos para cada ano, de forma esquematizada:

Tabela 1. Distribuição porcentual dos processos integrantes da Categoria 1.

Ocorrência	Ano		
	2014	2015	2016
Acordo	14,7%	19,0%	10,9%
Pagamento do Débito	17,3%	13,0%	1,8%
Arrematação Efetivada	16,0%	13,0%	25,5%
<b>TOTAL</b>	<b>48,0%</b>	<b>45,0%</b>	<b>38,2%</b>



Figura 2. Distribuição do porcentual dos processos integrantes da Categoria 1.



Para o ano de 2014, observa-se que a distribuição dessas três formas possíveis de “quitação do débito” foi relativamente uniforme.

No ano de 2015, houve um destaque para ocorrência de maior percentual de acordos do que as demais formas de satisfação do crédito; contudo, pode-se assumir que tal comportamento não seja tão discrepante daquele observado para o ano de 2014, estando as variações dentro de uma margem aceitável de erro.

Já o ano de 2016, em comparação aos demais, pareceu bastante atípico. Em verdade, essa “atipicidade” pode se tornar a regra da nova tendência de distribuição em séries temporais futuras. Para este marco temporal, pode-se afirmar que os devedores, em absoluto, não se dispuseram a efetuar o pagamento do débito de forma espontânea, mesmo após a publicação de edital de leilão – dada a observação de elevada redução nesses meios de quitação do débito (acordo e pagamento). Nesse contexto, observa-se que o poder de “forte induzimento” da publicação de um edital de leilão contra um dado devedor, nesse ano, não teve o efeito esperado. Ademais, observa-se que, no ano de 2016, o percentual de arrematações de imóveis efetivadas foi maior do que aqueles observados para os anos de 2014 e 2015.

Outra ponderação importante está nos somatórios dos totais percentuais

anuais obtidos. Nesse importante parâmetro, verifica-se que a efetividade dos leilões de imóveis junto à Justiça do Trabalho do Distrito Federal teve uma redução significativa, passando de 48,0% do total de processos com editais de leilões de imóveis publicados no ano de 2014 para 38,2% do total desse mesmo referencial de processos no ano de 2016. Isso significa que houve uma redução da efetividade deste instrumento de aproximadamente 20%.

Esta informação merece ser aprofundada em estudos futuros, mas, desde já, é possível, teoricamente, sugerir possíveis causas para este comportamento, quais sejam: (a) o grave e recente quadro recessivo nacional pode estar inviabilizando a disponibilidade de recursos para que os devedores saldem seus débitos de natureza trabalhista; (b) as eventuais falhas na instrução processual uma vez identificadas pelos devedores, podem ter-lhes motivado a optar pela postergação da quitação do débito, de modo a que lhes seja mais vantajoso buscar ganhos financeiros com os recursos advindos desse débito não quitado; e (c) o CPC/15, de aplicação subsidiária ao processo do trabalho, pode ter dificultado a possibilidade de sucesso dos processos executivos, principalmente levando em conta um possível “viés civilista” dos eminentes Magistrados trabalhistas, que estariam se utilizando desse diploma legal e de seus preceitos de forma “inapropriada” na seara trabalhista, cuja *ratio* deveria

ser outra.

### Dos leilões que não resultaram na satisfação do crédito

#### Quantificação proporcional anual e evolução anual

O grupo 2 é composto por um conjunto de situações que redundaram na não satisfação, total ou parcial, do crédito devido ao obreiro.

Verifica-se que, ano a ano, os leilões de imóveis junto à Justiça do Trabalho do Distrito Federal foram perdendo sua efetividade. No ano de 2014, o percentual de expropriações de imóveis frustradas na fase final da execução, ou seja, após a publicação do edital de leilão, equivalia a 52% do total. Por sua vez, no ano de 2016, este percentual teve significativo incremento, passando a representar cerca de 62% do total de editais. Vejam-se os resultados obtidos para cada ano, de forma esquematizada:

Tabela 2. Distribuição percentual dos processos integrantes da Categoria 2.

Ocorrência	Ano		
	2014	2015	2016
Leilão Negativo	6,7%	15,9%	12,7%
Leilão Cancelado	14,7%	15,9%	21,8%
Leilão Suspenso	17,3%	14,5%	21,8%
Arrematação Desfeita	13,3%	8,7%	5,5%
<b>TOTAL</b>	<b>52,0%</b>	<b>55,0%</b>	<b>61,8%</b>

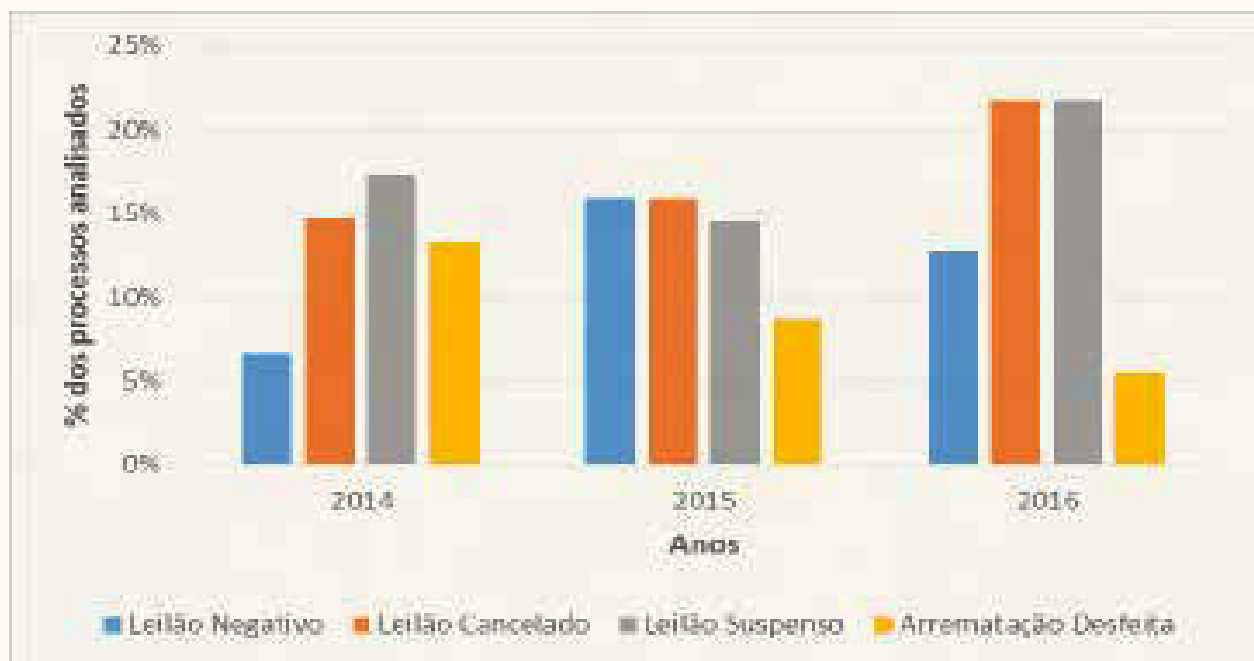


Figura 3. Distribuição percentual dos processos integrantes da Categoria 2.

Grosso modo, pode-se afirmar que, dos editais de leilões envolvendo a possibilidade de expropriação de imóveis na Justiça do Trabalho do Distrito Federal, praticamente 60% são fadados ao insucesso. Aqui, deve-se levar em conta que o exequente já teve de percorrer longa instrução processual para conseguir a publicação do edital de leilão.

Verifica-se que, em nenhum dos anos avaliados, a efetividade dos leilões em questão foi superior a 50% – mesmo tendo-se em conta que se está a tratar apenas da parte final do processo expropriatório, após a publicação do edital de leilão.

A partir desses dados, os obreiros que tenham a expectativa de obterem a quitação do seu crédito por esta via processual, de antemão, podem ter em mente que suas chances de sucesso quase não superam 33%.

Este número é assustador e alarmante, pois significa que, em quase 2/3 (dois terços) dos processos que já estavam na fase final executória, o credor trabalhista, cujo direito foi reconhecido na fase de cognição de forma definitiva (sentença transitada em julgado) e cujo crédito é de natureza alimentar, não consegue receber o bem da vida que lhe foi atribuído. Isso tem o condão de transformar sua legítima expectativa em mera frustração.

A tragédia social embutida nesses

dados é notória. Do que adianta o obreiro receber uma “sentença digna de moldura” na fase de conhecimento, se o que ele realmente veio buscar sob a tutela do Poder Judiciário – receber o pagamento daquilo que lhe é devido – está fadado a tão significativo insucesso?

Observe-se que, no contexto atual, a classe trabalhadora está sendo objeto de franco aviltamento em seus direitos e a Justiça do Trabalho está sendo fortemente criticada como excessivamente “parcial”. Mesmo diante da suposta parcialidade desta Especializada, os dados elencados demonstram que os trabalhadores, quando buscam a proteção de seus “exacerbados” direitos junto à Justiça Trabalhista, não conseguem, com grau de efetividade aceitável, receber o que foram buscar, ou seja, a satisfação do seu crédito.

Contudo, a despeito dessa diagnosticada situação de calamidade da efetividade do leilão como meio expropriatório – confirmada peremptoriamente pelos dados obtidos –, observa-se que o arrematante tem, gradativamente, obtido mais segurança jurídica em suas arrematações. Isso é o que demonstra o acentuado declínio da porcentagem de arrematações desfeitas: assumindo-se o percentual do ano de 2014 como referencial, para o ano de 2016 pode-se observar um declínio da ordem de 59% desse montante. Essa segurança jurídica ao pretense comprador do imóvel é de primeira relevância, na medida em que o arrematante deve ser visto como um importante colaborador do Juízo, merecendo toda sua guarida para que



tenha efetivo interesse em participar do certame e possibilitar a quitação do débito trabalhista.

### Da identificação das causas jurídicas que levaram ao insucesso

A situação de leilão negativo, dentre as demais que compõem este Grupo 2, em tese, é que merece menor atenção, na medida em que deriva, no entendimento aqui ventilado, de uma das seguintes situações: **(a)** o laudo de avaliação encontra-se superestimado em relação ao real preço de mercado do imóvel no dia do leilão; **(b)** o imóvel ofertado se encontra com muitas pendências a serem resolvidas por eventual arrematante; **(c)** o edital estipula um preço mínimo de lance excessivo; **(d)** o edital imputa ao arrematante ônus excessivos; **(e)** a situação da economia nacional faz que não existam pretensos adquirentes com capital suficiente para efetuar a aquisição; **(f)** a natureza do imóvel e/ou seu estado de conservação não foram atrativos; **(g)** arguição tardia de se tratar de bem de família; **(h)** ajuizamento de embargos de terceiros; **(i)** incidência de recursos ou outras ações autônomas; **(j)** desconstituição da penhora; e **(k)** decretação de falência do devedor.

De maneira bastante sintética e tópica, alguns comentários merecem ser feitos: **(a)** sugere-se que os eminentes Oficiais Avaliadores 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 Juízo nomeie um perito qualificado especificamente naquele assunto (tipicamente quando se fala em análise de imóveis rurais, por exemplo); **(b)** o que se sugere aos Juízos e aos exequentes é a preferência por 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; **(c)** embora não se ignore o contexto de que a execução deve se processar com vistas à menor onerosidade do devedor, não se pode esquecer que se cuida de obrigação de caráter alimentar. Ou seja, não é interessante que os eminentes Juízos fixem patamares mínimos exorbitantes, o que certamente já gera a frustração prévia do leilão, dados os inúmeros riscos e custos envolvidos para que o pretense arrematante efetivamente oferte lance; **(d)** a recomendação é que o Juízo não atribua os ônus incidentes sobre o imóvel ao pretense adquirente, por se tratar de expressa previsão legal (art. 908, § 1º, do CPC). Subsidiariamente, o que se recomenda – apenas por zelo argumentativo, mas sem conceder – é que o Juízo destaque, de maneira clara, todos os ônus pelos quais o arrematante deve responder; **(e)** em casos de imóveis de grande valor, é interessante que o Magistrado analise a viabilidade de se deferir a aquisição parcelada, nos termos do art. 895, § 1º, do CPC; **(f)** o laudo de avaliação deve conter o maior número possível de informações e o valor alcançado deve ser compatível com a efetiva condição do bem; em relação



aos demais tópicos, 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 arguí-la após o leilão, como uma verdadeira “manobra” processual para impedir a expropriação do bem.

### **Dos aspectos processuais relevantes que levaram ao insucesso**

Dentre as causas processuais que levaram ao insucesso dos leilões, foram encontradas as seguintes com maior recorrência: **(a)** a arrematação do imóvel em outro leilão; **(b)** vícios de intimação; **(c)** vícios no edital do leilão; **(d)** leilão de imóvel de terceiro; **(e)** leilão de imóvel com alienação fiduciária; **(f)** leilão de imóvel impenhorável; **(g)** interferência de outros Juízos; **(h)** desfazimento da arrematação; **(i)** desistência do arrematante; e **(j)** falta de habilitação de sucessores.

Nesse contexto, o vício de qualquer ato processual executivo tem o poder de macular todo o procedimento, fazendo o processo ter uma contramarcha, o que inviabiliza a desejada celeridade e efetividade do leilão. Deve-se ter em conta que essa contramarcha, com considerável perda de tempo, pode representar a diferença entre a obtenção, ou não, de um bem de maior liquidez para fins de leilão.

A falta de intimação é um erro

que pode ser, em parte, atribuído ao patrono do exequente, que deveria cuidar para que o rito seja plenamente atingido, sob pena de ver o fechamento da expropriação comprometido. O patrono do exequente não deve ceder ao enganoso entendimento de que a ocorrência de um identificado vício contra o executado possa lhe beneficiar. Isso por vezes pode até ocorrer, mas os riscos do desfazimento de diversos atos processuais e de significativa contramarcha processual não compensam a falta de sua evidenciação tão logo conhecido.

Não há, contudo, como deixar de perceber que esse vício processual, predominantemente, decorre de eventuais falhas da secretaria da Vara em que processada a execução. O compromisso de que o rito de um dado leilão tenha sido integralmente observado certamente está entre as atividades previstas e atribuídas aos serventuários que cuidam desse procedimento e que deveriam executá-lo com maior zelo, redundando, finalmente, em maior eficácia do procedimento expropriatório.

Foram também identificadas publicações de editais com vícios. Consagrado no direito brasileiro é o princípio da vinculação ao instrumento convocatório: o edital, que “faz lei entre as partes”, deve ter seus termos observados até o final do certame, vez que vinculam as partes. No caso dos leilões judiciais, adicionalmente, o edital funciona como anúncio da alienação coativa e como seu regulamento interno, tratando-se de providência destinada a atrair possíveis

pretendentes a arrematar. É notório, nesse sentido, que o edital busca conferir estabilidade à arrematação, não só protegendo e impondo obrigação ao arrematante, mas buscando reduzir os riscos do negócio jurídico, propiciando efetivas condições para que os bens levados ao leilão recebam melhores ofertas, em benefício das partes do feito executivo e da atividade jurisdicional da execução. Dessa forma, é imprescindível que o edital do leilão seja detalhado, transparente e não contenha qualquer vício.

#### **Sugestões para os juízes e credores elevarem a possibilidade de sucesso na expropriação de imóveis em leilões judiciais**

Deve o Juízo, na execução trabalhista, privilegiar a atuação de ofício, coibindo com maior rigor as protelações do procedimento. Nas palavras de Giglio (2003, p.289), o Magistrado deve ter sempre presente que o obreiro “vive ‘da mão para a boca’; não tem reservas, e trabalha hoje para comer amanhã”. Além disso, o Magistrado também deve ter presente que ao devedor interessa, economicamente, protelar o quanto for possível o pagamento de sua dívida.

Nesse contexto, está a execução trabalhista, regida por diversos princípios, dentre os quais se destacam os princípios da execução menos gravosa e aquele que determina que a execução se processa no interesse do credor. Com frequência, na prática executiva trabalhista, esses dois princípios têm se tornado antagônicos e, conforme os sopesa o Magistrado, a execução tornar-se-á mais ou menos

efetiva.

A nosso sentir, o mais importante princípio da execução trabalhista é aquele segundo o qual a “execução se processa no interesse do credor”. Esse princípio encerra toda a ideia de efetividade do procedimento de execução e a própria ideia de leilão efetivo. Ora, se é certo que a execução deve se processar do modo menos gravoso ao devedor, não menos correto é que se processa no interesse do exequente, na forma do art. 797 do CPC/2015, especialmente ante a natureza alimentar do crédito trabalhista, que amplifica a necessidade de pronta satisfação dessa execução.

Noutro giro, o Magistrado deve ter em conta que o art. 805, do CPC, está insculpido em um diploma processual criado sob a ótica processual privada. Em tal cenário, o devedor é, em regra, a parte mais fraca, sendo esta a justificativa para existência de tal previsão legal. Contudo, no processo do trabalho, a realidade é completamente outra, em que a parte mais fraca é o credor. Não se deve ignorar essa baliza lógica para que a lei civil seja aplicada indistintamente e sem criticidade aos processos trabalhistas.

Tudo isso posto, conforme ensina Silva (2007, p.65-66), “o Magistrado trabalhista, ao efetuar a conciliação e a aplicação desses princípios, deve respeitar uma ordem de preponderância, segundo a qual o interesse do credor deve ser o mais privilegiado. Este é que é o verdadeiro norte da execução e vale como orientação geral dos atos que nela se devam praticar. Quem ganhou deve

executar com êxito”.

Contribuindo com essa discussão, Giglio (2003, p.300) defende que essa predileção na Justiça do Trabalho ao princípio de que a execução se processa no interesse do credor estaria baseada em “argumentos humanitários de que os interesses econômicos do executado, por mais relevantes que sejam, não possam sobrepor-se aos do exequente. [É um] absurdo que os interesses econômicos sacrifiquem os humanos. Afinal, a economia deve servir ao homem, ao invés de subjugá-lo, numa total inversão de valores”.

Para além desse contexto principiológico que deve balizar a atuação estatal na fase executiva, é de suma importância que exequente e Magistrado zelem pelo fiel cumprimento de todas as etapas do processo executivo, sob pena de eventuais nulidades serem posteriormente arguidas. Nesse sentido, deve o Juiz ter em mente o fato de que o leilão é o momento culminante de toda a execução e é para ela que todos os atos devem convergir.

Partindo-se dessa premissa, a nosso ver, especial atenção deve ser dada às seguintes questões/etapas, cujas importâncias sistêmicas não podem ser ignoradas: **(a)** qualidade e precisão do laudo de avaliação, uma vez que esse documento, associado ao edital do leilão, é responsável pela transparente vinculação entre o Estado-Juiz e o pretense arrematante. Nesse sentido, um laudo descritivo associado a um edital hialino pode fazer a diferença entre a frustração e o efetivo sucesso

do leilão como meio expropriatório; **(b)** qualidade da divulgação efetuada pelo leiloeiro, uma vez que esse é o responsável primeiro pela intermediação entre os pretensos compradores e o bem pracedado; **(c)** robustez e completude do edital que rege o leilão, pelos mesmos motivos retro; **(d)** criação de Vara com competência material especializada em execuções, na medida em que a especialização de Magistrado e equipe de serventuários pode ser essencial para que se evitem nulidades simples; **(e)** intimações devem ser realizadas com bastante cuidado, pois se trata de nulidade absoluta arguível a qualquer tempo ou grau de jurisdição; e **(f)** descrição sobre se tratar de propriedade e/ou direitos sobre o imóvel, na medida em que, juridicamente, os efeitos são bastante diferentes (sobretudo considerando o pernicioso cenário de irregularidade fundiária no DF).

Para justificar a necessidade de criação de Vara especializada na condução do procedimento executivo, deve-se salientar que, compulsando os diversos autos analisados, verificou-se que a falta de regulamentação legal unitária, no processo do trabalho brasileiro, tem propiciado grande variação de procedimentos. Esse fato gera insegurança jurídica, na medida em que a adoção deste ou daquele procedimento fica na alçada subjetiva do Magistrado de cada Vara. Ou seja, modificam-se os rumos do procedimento conforme a pessoa e as convicções do Julgador que está a dirigir o processo. Tal falta de uniformidade traz, na prática processual executiva, uma enorme insegurança em relação a se saber se todos os requisitos

foram adequadamente cumpridos. Na execução, é de suma relevância que as expectativas sejam estabilizadas, reduzindo-se as complexidades do cotidiano.

Dessa forma, o Magistrado especializado, trabalhando especificamente com essa fase processual, poderia se atentar para as filigranas envolvidas e minorar os riscos, proporcionando, inclusive, um maior controle sobre as atividades dos auxiliares da Justiça, bem como garantindo que os imóveis ofertados nos editais estejam suportados por um procedimento em que se observou o atendimento de todos os requisitos indispensáveis para lhe conferir a adequada segurança jurídica.

#### O arrematante no processo de execução

O processo de execução judicial sem a figura do arrematante não teria como ser levado a termo. O arrematante, quando faz adesão ao edital, coloca à disposição do Estado-Juiz parte do seu patrimônio líquido, assume e confia que está sob o manto dos Princípios da Segurança Jurídica e da Proteção da Confiança. Ou seja, deve ser visto como um importante colaborador do Juízo. Nem a doutrina nem a jurisprudência consultada tratam a questão sob o ponto de vista do arrematante, o que não auxilia os Magistrados a observarem e entenderem a situação sob essa perspectiva. É o que se passa a explicar.

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, obviamente, 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)** a falta de informações que possui a respeito do bem que está disponível para arrematação; **(b)** o fato de a arrematação dar-se *ad corpus*, agravada pelo desconhecimento das características e do real estado de conservação do “*corpus*”; **(c)** 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; **(d)** a necessidade de dispor de elevado capital para lançar; **(e)** a possibilidade de

ter que arcar com custos que não estavam previstos no edital; e (f) a (in)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.

### Conclusão

Infelizmente, o leilão judicial não tem sido um efetivo meio de satisfação do crédito trabalhista no âmbito desse Eg. TRT-10, fato que deve causar preocupação aos operadores do Direito. Afinal, 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.

Uma mudança inicial de paradigma parece necessária: ao nosso entendimento, 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. Inclusive legalmente, a menor onerosidade do executado é pautada pela existência de outros meios menos gravosos. Com efeito, via de regra quando se opta pela condução de um leilão judicial, inexistem outros meios menos gravosos para a satisfação do crédito, já que o leilão é a *ultima ratio* de qualquer procedimento executivo. E todo esse arcabouço normativo ganha especial relevo quando se considera o contexto de processos trabalhistas, cujo bem da vida pleiteado tem natureza eminentemente alimentar, ou seja, trata-se da subsistência mínima do empregado.

Neste trabalho, adotando-se o ano de 2014 como referencial, verificou-se que, além de a quantidade de imóveis ofertados à venda ter decrescido quase 21% até 2016, a efetividade dos leilões de imóveis realizados junto à Justiça do Trabalho do Distrito Federal também teve uma redução significativa no mesmo período (da ordem de 20%). Grosso modo, pode-se afirmar que, de cada cinco editais publicados envolvendo a possibilidade de expropriação de imóveis na Justiça do Trabalho do Distrito Federal, três não serão efetivos. É necessário maximizar essa dramática efetividade constatada, uma vez que se deve viabilizar o direito substantivo tutelado, cuja natureza é alimentar e de subsistência do obreiro.

Nesse sentido, o Magistrado trabalhista deve privilegiar o entendimento de que a “execução se processa no interesse do credor”. Esse princípio encerra toda a ideia de efetividade do procedimento. O interesse do credor, com o perdão da



redundância, é receber o seu crédito. Ademais, o leilão, enquanto momento culminante de todo o processo judicial, deve impor maior cuidado, por parte de serventuários, Magistrados e exequentes, com todos os atos da execução. Do contrário, estar-se-á aceitando o fracasso previamente. Noutra giro, nem a doutrina nem a jurisprudência consultada tratam do objeto deste estudo sob o ponto de vista do arrematante, o que não auxilia os Magistrados a observarem e a entenderem a situação sob essa perspectiva. Devem-se tutelar os princípios basilares da segurança jurídica e da proteção transparente da confiança, especialmente quando da confecção do edital do leilão.

Para maior estabilização de expectativas e padronização correta de procedimentos, sugere-se a criação de Juízos Especializados para execução trabalhista. Neste novo contexto, o Magistrado, trabalhando especificamente com essa fase processual, poderia se atentar para as filigranas envolvidas e minorar os riscos, garantindo que os imóveis ofertados nos editais estejam suportados por um procedimento que atenda todos os requisitos indispensáveis para conferir a adequada segurança jurídica ao exequente e ao arrematante.

Diante do exposto, vemos que há mecanismos que podem favorecer a efetividade na execução trabalhista, propiciando maior confiabilidade e segurança jurídica, com vistas a uma execução mais justa e capaz de reverter a dramática tendência demonstrada pelos dados discutidos. O direito à

efetividade da tutela jurisdicional não se dirige apenas ao Estado, mas a toda sociedade. O desafio é enorme, mas o processo de execução trabalhista pode ser mais célere e mais efetivo, com fim da dignidade da pessoa humana do trabalhador.

### Referências Bibliográficas

BRASIL. CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO. **Diário Eletrônico da Justiça do Trabalho**. Brasília. Disponível em: <https://dejt.jt.jus.br/dejt/f/n/diariocon>. Acesso em: 22 out. 2018.

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

DELGADO, Gabriela Neves. **Direito Fundamental ao Trabalho Digno**. 2 ed. São Paulo: LTr, 2015a.

GIGLIO, Wagner D. Efetividade da execução trabalhista. **Revista do Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região**. Curitiba, a.28, n.51, p.289-300, jul./dez. 2003.

SILVA, Antônio Á. **Execução provisória trabalhista depois da Reforma do CPC**. São Paulo: LTr, 2007.

