



DIREITO PROCESSUAL CIVIL

Processo de Execução

Aula 42

Prof. Marcelo Barbi

Ineficácia da Alienação

Art. 804. A alienação de bem gravado por penhor, hipoteca ou anticrese será **ineficaz** em relação ao credor pignoratício, hipotecário ou anticrético não intimado

§§: repetem

- **908, § 1º: subrogação no preço**
- **674, § 2º: Embargos de terceiro**

Art. 1.501, CC: Não extinguirá a hipoteca, devidamente registrada, a arrematação ou adjudicação, sem que tenham sido notificados judicialmente os respectivos credores hipotecários, que não forem de qualquer modo partes na execução.

Consoante lição de Araken de Assis:

“ Embora o artigo 1.047, II, conceda, expressamente, legitimidade aos credores hipotecário, pignoratício e anticrético para os embargos de terceiro, eles somente se mostrarão úteis em dois casos: a) inexistindo intimação da penhora (art. 615, II) e, a fortiori, da hasta pública (art. 698); b) existindo outros bens penhoráveis, livres e desembargados, pertencentes ao devedor comum.”(Manual do Processo de Execução, 5ª ed., São Paulo, Ed. Revista dos Tribunais, 1998, p. 1071).

Embargos de terceiro são obrigatórios?

“A circunstância dos promitentes compradores não terem manejado os respectivos embargos de terceiros para questionar a penhora e a arrematação efetivadas sobre o imóvel em litígio, em processo de execução do qual não fizeram parte, não obsta que tal providência seja pleiteada nas vias ordinárias, mediante a propositura da **ação ordinária própria” (Resp 564.944/AL)**

- **Igualmente:**

ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO. ART. 486 DO CPC. PRECLUSÃO. INEXISTÊNCIA. ADEQUAÇÃO DO PEDIDO. A circunstância de a compromissária compradora, com título registrado, não ter feito uso dos embargos de terceiro, nem do pedido de adjudicação compulsória não a inibe de pleitear, pelas vias ordinárias, a anulação da arrematação. Agravo improvido." (AgRg no Ag 638146/GO - Rel. Min. BARROS MONTEIRO, DJ 03.10.2005)

Impossibilidade de desconstituição após expedição da carta de arrematação:

- “Qualquer nulidade da arrematação, quando já houver sido expedida a carta de arrematação, bem como quando já transferida a propriedade do bem, só pode ser argüida mediante **ação desconstitutiva autônoma**, nos termos do art. 486 do CPC. Agravo regimental improvido.” (AgRg no CC n. 116.338/SE, Primeira Seção, relator Ministro Cesar Asfor Rocha, DJe de 15.2.2012.)