

Visão do Direito



Lucia Mugayar

Professora de direito processual civil e advogada especializada na fase executiva. Presidente da Comissão Especial de Leilões da OAB Nacional



Sâmlla Campissi

Advogada especialista em leilão de imóveis, 1ª vice-presidente da Comissão Especial de Leilões da OAB/RJ

Parcelamento no leilão judicial antes da primeira praça: limites à recusa de homologação

A introdução do art. 895 no Código de Processo Civil representou avanço importante na busca por maior efetividade da execução. Ao admitir a alienação judicial mediante pagamento parcelado, o legislador ampliou o universo de potenciais arrematantes e criou mecanismo capaz de favorecer a conversão do bem penhorado em recursos aptos à satisfação do crédito.

No regime do CPC/1973, a hasta pública estava marcada por forte formalismo e preferência absoluta pelo pagamento à vista. A ausência de lances frequentemente resultava na frustração da alienação ou na repetição do ato, muitas vezes com redução progressiva do preço do bem. A execução acabava por se prolongar, comprometendo a efetividade da tutela jurisdicional.

Com o art. 895 do CPC, passou-se a admitir expressamente a apresentação de proposta parcelada, desde que atendidos requisitos mínimos, como entrada de 25% e pagamento do saldo em até 30 parcelas garantidas por hipoteca do próprio bem. Ainda assim, a prática forense revela

resistência na homologação dessas propostas quando apresentadas antes da primeira praça.

A principal controvérsia decorre da interpretação do §1º do dispositivo, que estabelece que a apresentação da proposta não suspende o leilão. Em muitos casos, esse trecho tem sido utilizado para sustentar que a proposta somente poderia ser analisada após a realização da segunda praça. Essa leitura, contudo, não encontra respaldo no texto legal. O objetivo da norma é apenas evitar que a simples apresentação de proposta paralise o procedimento expropriatório, e não impedir sua posterior homologação.

O §7º do mesmo artigo reforça essa interpretação ao prever que eventual lance à vista prevalecerá sobre proposta parcelada. Isso demonstra que o legislador buscou preservar a preferência pelo pagamento imediato quando existente, sem excluir a possibilidade de arrematação parcelada caso não haja oferta mais vantajosa.

Situação especialmente relevante ocorre quando a proposta parcelada é apresentada antes da primeira praça em valor igual ou

superior ao mínimo e o leilão se realiza sem qualquer lance à vista. Nesse cenário, não há proposta concorrente mais vantajosa. A homologação da proposta parcelada passa, portanto, a representar a única alternativa concreta de satisfação do crédito naquele momento processual.

Recusar sua homologação nessas circunstâncias significa privilegiar a rigidez formal do procedimento em detrimento da finalidade da execução. O processo executivo não se legitima pela repetição de atos infrutíferos, mas pela capacidade de produzir resultado útil.

Além disso, a arrematação parcelada pode representar solução economicamente mais equilibrada. Ao evitar a realização de nova praça com preço reduzido, preserva-se maior valor do patrimônio do executado, ao mesmo tempo em que se assegura a satisfação do crédito do exequente.

É certo que o magistrado não atua de forma absolutamente vinculada na homologação da proposta. Contudo, sua margem de apreciação

não pode se converter em liberdade decisória ilimitada. A negativa deve ser fundamentada em elementos concretos do caso, sob pena de violação aos princípios da eficiência da execução, da duração razoável do processo e da máxima utilidade da tutela jurisdicional.

A doutrina processual contemporânea reforça essa perspectiva. A execução deve ser orientada pela obtenção do resultado prático mais útil ao credor, evitando formalismos que apenas prolonguem o processo sem ganho efetivo para as partes. O próprio desenho normativo do art. 895 revela intenção legislativa de ampliar os mecanismos de satisfação do crédito.

Diante disso, não há óbice legal à homologação de proposta parcelada apresentada antes da primeira praça quando inexistente lance à vista e atendidos os requisitos legais. Nessas hipóteses, a homologação representa não uma exceção ao procedimento executivo, mas a concretização de sua finalidade: transformar o bem penhorado em recursos capazes de satisfazer o crédito com eficiência e racionalidade.

Visão do Direito



Luiz Felipe Maia

Advogado e sócio da MYLaw Advogados

Proibir apostas só elimina a regulação

Todos conhecem a piada do sujeito que chega em casa e flagra o(a) cônjuge em pleno ato com o(a) amante no sofá. Indignado, toma uma decisão drástica para que aquilo nunca mais aconteça: joga o sofá fora. A anedota é antiga, mas continua útil para explicar certos impulsos regulatórios. Em vez de enfrentar a causa real do problema, elimina-se o objeto mais visível — ainda que isso não resolva nada.

Algo parecido aparece no debate recente sobre as apostas de quota fixa no Brasil. Em pronunciamentos e entrevistas, o presidente Lula afirmou que, se a regulamentação não resolver os problemas associados às apostas, poderá simplesmente acabar com as chamadas “bets”. A frase é politicamente forte, rende manchetes e sinaliza preocupação social. Mas, do ponto de vista econômico e regulatório, revela uma compreensão bastante superficial do funcionamento desse mercado.

O primeiro equívoco é imaginar que a proibição elimina a atividade. A história econômica mostra exatamente o contrário. A demanda por jogos de aposta existe em praticamente todas as sociedades e atravessa séculos de proibições,

restrições e moralismos. As plataformas digitais apenas ampliaram o acesso e transformaram as apostas esportivas em uma forma de entretenimento de massa. Milhões de brasileiros já apostam regularmente. Isso não aconteceu porque o governo autorizou — aconteceu porque a tecnologia tornou possível.

Quando existe demanda consolidada e o Estado decide proibir a atividade, o resultado previsível não é o desaparecimento do mercado. É a sua migração para a ilegalidade. Foi assim com cassinos no Brasil após a proibição de 1946. Foi assim com a Lei Seca nos Estados Unidos. E seria exatamente assim com as apostas on-line.

Proibir não elimina o jogo. Apenas muda quem o opera. Hoje, o Brasil está no meio de um processo de construção de um mercado regulado de apostas de quota fixa. Esse modelo prevê licenciamento, tributação, regras de prevenção à lavagem de dinheiro, mecanismos de identificação de usuários, políticas de jogo responsável e monitoramento de integridade esportiva. Tudo isso existe porque o Estado decidiu trazer uma atividade que já ocorria na prática para dentro de um ambiente regulado.

Uma eventual proibição faria exatamente o

contrário: expulsaria os operadores legais e deixaria o mercado nas mãos de operadores ilegais, locais e offshore. Os jogadores continuariam apostando — apenas fariam isso em sites sem controle, sem supervisão e sem qualquer compromisso com o cumprimento da lei brasileira. Nesse cenário, desaparecem justamente os instrumentos que permitem mitigar os problemas frequentemente apontados no debate público: controle de acesso por menores, limites de apostas, mecanismos de autoexclusão, rastreabilidade de transações e cooperação com autoridades.

É uma curiosa inversão lógica: para combater riscos, elimina-se o sistema que permite controlá-los. Há também uma dimensão econômica frequentemente ignorada nessa discussão. Um mercado regulado de apostas gera arrecadação tributária relevante, empregos diretos e indiretos e uma cadeia de investimentos significativa em tecnologia, marketing, mídia e esporte.

Basta observar o impacto do setor no financiamento do futebol brasileiro. Grande parte dos clubes hoje depende de patrocínios oriundos das casas de apostas.

Proibir o setor não elimina esses fluxos

financeiros — apenas os desloca para operadores ilegais que não pagam tributos, não investem localmente e não têm qualquer obrigação regulatória. Em outras palavras, o país continuaria tendo apostas. Só deixaria de ter arrecadação, empregos e patrocínios. Talvez o ponto central seja mais simples do que parece. A escolha real que o Brasil enfrenta não é entre “ter apostas” ou “não ter apostas”. Essa escolha simplesmente não existe. A atividade já está incorporada ao comportamento de consumo digital de milhões de pessoas.

A escolha verdadeira é entre ter apostas reguladas ou ter apostas clandestinas. Isso não significa ignorar os problemas associados ao jogo. Endividamento, publicidade excessiva e comportamentos compulsivos são riscos reais e merecem atenção regulatória séria. Mas justamente por existirem esses riscos é que a proibição é uma resposta ruim. Ela não resolve o problema — apenas elimina a capacidade do Estado de regulá-lo.

Proibir as apostas para resolver os problemas do jogo é como jogar fora o sofá para resolver a infidelidade. A cena muda de lugar — mas continua acontecendo.