

# Leilões judiciais de imóveis de acordo com o NCPC

AASP – 17/05/2017

Fernando Sacco Neto  
[fernando@vivaleiloes.com.br](mailto:fernando@vivaleiloes.com.br)



# Expropriação de Bens (art. 647 CPC/73 – **art. 825 NCPC**)

- ✓ Adjudicação (art. 685-A do CPC/73 – **art. 876 do NCPC**)
- ✓ Alienação (presencial ou eletrônica - mista)
  - ✓ por iniciativa particular (art. 685-C do CPC/73 - **art. 880 do NCPC**)
  - ✓ via leilão (art. 686 do CPC/73 – **art. 881 do NCPC**)
- ✓ apropriação de frutos e rendimentos de empresa ou de estabelecimentos e de outros bens (art. 647, IV do CPC/73 - **art. 825, III do NCPC**)

## Apontamentos sobre a penhora no **NCPC**

- ✓ Requerer intimação de terceiros - **arts. 799 e 804 do NCPC: ex: promitente comprador**

Art. 833. São impenhoráveis:

(...)

§ 1º A impenhorabilidade não é oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem, inclusive àquela contraída para sua aquisição.

Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:

I - dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira;

(...)

**IV - veículos de via terrestre;**

**V - bens imóveis;**

(...)

## Apontamentos sobre a penhora no **NCPC**

Art. 840. Serão preferencialmente depositados:  
(...)

II - os móveis, os semoventes, os imóveis urbanos e os direitos aquisitivos sobre imóveis urbanos, em poder do depositário judicial;

III - os imóveis rurais, os direitos aquisitivos sobre imóveis rurais, as máquinas, os utensílios e os instrumentos necessários ou úteis à atividade agrícola, mediante caução idônea, em poder do executado.

(...)

§ 1º No caso do inciso II do caput, se não houver depositário judicial, os bens **ficarão em poder do exequente.**

# Apontamentos sobre a penhora no **NCPC**

✓ **NCPC**

Art. 843. Tratando-se de penhora de **bem indivisível**, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

§ 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**§ 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação** na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

# Avaliação

## NCPC

Art. 872. A avaliação realizada pelo oficial de justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora ou, em caso de perícia realizada por avaliador, de laudo apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo-se, em qualquer hipótese, especificar:

(...)

§ 1º Quando o imóvel for suscetível de **cômoda divisão**, a avaliação, tendo em conta o crédito reclamado, será realizada em partes, sugerindo-se, com a apresentação de memorial descritivo, os possíveis desmembramentos para alienação.

§ 2º Realizada a avaliação e, sendo o caso, apresentada a **proposta de desmembramento**, as partes serão ouvidas no prazo de 5 (cinco) dias.

## Avaliação e alienação de parcela do imóvel

### NCPC

Art. 894. Quando o imóvel admitir cômoda divisão, o juiz, a requerimento do executado, ordenará a **alienação judicial de parte dele**, desde que suficiente para o pagamento do exequente e para a satisfação das despesas da execução.

§ 1º Não havendo lançador, far-se-á a alienação do imóvel em sua **integridade**.

§ 2º A alienação por partes deverá ser requerida a tempo de permitir a avaliação das glebas destacadas e sua inclusão no edital, e, nesse caso, caberá ao executado instruir o requerimento com planta e memorial descritivo subscritos por profissional habilitado.



## **Mercado imobiliário e leilões judiciais**

- ✓ Aumento + queda de preços
- ✓ Repercussão no processo civil
- ✓ Providências: da penhora à expropriação



# Apontamentos sobre a penhora no **NCPC**

✓ **NCPC**

Art. 850. Será admitida a redução ou a ampliação da penhora, bem como sua transferência para outros bens, se, no curso do processo, o **valor de mercado** dos bens penhorados sofrer **alteração significativa**.

Art. 878. Frustradas as tentativas de alienação do bem, será reaberta oportunidade para requerimento de adjudicação, caso em que também se poderá pleitear a realização de **nova avaliação**.

# Leilão eletrônico

Art. 879. A alienação far-se-á:

✓ **NCPC**

I - por iniciativa particular;

II - em leilão judicial eletrônico ou presencial.

Art. 882. **Não sendo possível a sua realização por meio eletrônico**, o leilão será presencial.

§ 1º A alienação judicial por meio eletrônico será realizada, observando-se as garantias processuais das partes, de acordo com **regulamentação específica do Conselho Nacional de Justiça.**

✓

**resolução 236/2016 do CNJ**

# Leilões

✓ NCPC

Art. 901. A arrematação constará de auto que será lavrado de imediato e poderá abranger bens penhorados em mais de uma execução, nele mencionadas as condições nas quais foi alienado o bem.

§ 1º A ordem de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo **mandado de imissão na posse**, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução.

§ 2º A carta de arrematação conterà a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individuação e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame.

# Leilões eletrônicos

## Vantagens

- ✓ “terceirização” dos atos de alienação / modelo **consolidado**
- ✓ **segurança jurídica** (habilitação mediante contrato assinado)
- ✓ maior **efetividade** do processo executivo
- ✓ alienação pelo **maior lance** (vantagem pró-executado e pró-exequente e outros credores)
- ✓ Redução dos riscos de
  - ✓ nulidades
  - ✓ impugnações
  - ✓ ações de anulação de arrematação

## Providências

### ✓ Exequente

- ✓ indicar leiloeiro
- ✓ apresentar informações

### ✓ Judiciário

- ✓ zelar pela regular condução

### ✓ Leiloeiro

- ✓ interagir com os envolvidos
- ✓ elaborar edital
- ✓ Intimar as partes/interessados
- ✓ publicidade

# Leilões eletrônicos

## ✓ Tribunais que aplicam

- ✓ TJMS
- ✓ TJPR
- ✓ TJPE
- ✓ TJSP
- ✓ TRT 2ª Região
- ✓ TRT 7ª Região
- ✓ TRT 15ª Região
- ✓ CNJ – Resolução 92/2009

## Cautelas pré-arrematação

- ✓ **Análise**
  - ✓ Processual: autos
  - ✓ Extraprocessual

## Cautelas pré-arrematação

### ✓ **Análise extraprocessual**

- ✓ Matrícula
- ✓ Débitos condominiais
- ✓ Débitos fiscais
- ✓ Hipoteca (art. 1.499, VI do CC)
- ✓ Outras penhoras
- ✓ Outros leilões
- ✓ Fração
- ✓ Direitos
- ✓ Vaga de garagem
- ✓ Posse
  - ✓ Auto de arrematação
  - ✓ Carta de arrematação



## Atos preparatórios

### ✓ Arrematante

- ✓ **Visita** ao imóvel: verificação da posse
- ✓ **Cadastramento** – site do leiloeiro
- ✓ Definição do lance **máximo – considerar:**
  - ✓ Lance
  - ✓ ITBI (e demais impostos)
  - ✓ Comissão do leiloeiro (5% - art. 24 do Decreto 21.981/1932 – art. 17 do Provimento CSM 1625/2009 do TJSP)
  - ✓ Honorários do advogado
  - ✓ Eventuais despesas *propter rem*
  - ✓ Outras eventuais despesas
    - ✓ Conciliação para assumir a posse
    - ✓ Remoção dos bens (depositário)
    - ✓ Reforma etc.

# Designação do leiloeiro

## NCPC

Art. 883. Caberá ao juiz a designação do leiloeiro público, que **poderá** ser indicado pelo exequente.

# Publicação de editais de leilão

## NCPC

Art. 887. O leiloeiro público designado adotará providências para a ampla divulgação da alienação.

(...)

§ 2º **O edital será publicado na rede mundial de computadores**, em sítio designado pelo juízo da execução, e conterà descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada dos bens, informando expressamente se o leilão se realizará de forma eletrônica ou presencial.

§ 3º Não sendo possível a publicação na rede mundial de computadores ou considerando o juiz, em atenção às condições da sede do juízo, que esse modo de divulgação é insuficiente ou inadequado, o edital será afixado em local de costume e publicado, em resumo, pelo menos uma vez em jornal de ampla circulação local.

(...)

# Comunicações de terceiros pré-leilão

## CPC/1973

Art. 698. Não se efetuará a adjudicação ou alienação de bem do executado sem que da execução seja cientificado, por qualquer modo idôneo e com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência, o senhorio direto, o credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução

## Comunicações de terceiros pré-leilão - **NCPC**

Art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência:

I - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo;

II - o **coproprietário** de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal;

III - o titular de **usufruto**, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais;

IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais;

V - o **credor pignoratício, hipotecário**, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução;

VI - o **promitente comprador**, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada;

VII - o **promitente vendedor**, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada;

VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado.

**Parágrafo único.** Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

# Não podem arrematar...

## NCPC

Art. 890. Pode oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção:

I - dos tutores, dos curadores, dos testamenteiros, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade;

II - dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados;

III - do juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade;

IV - dos servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;

V - dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;

VI - dos advogados de qualquer das partes.

## Lance vil

### NCPC

Art. 891. Não será aceito lance que ofereça preço vil.

Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a **cinquenta por cento do valor da avaliação**.

# Consolidação da arrematação

## CPC/1973

Art. 694. Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo serventuário da justiça ou leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado.

§ 1º A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito:

I - por vício de nulidade;

II - se não for pago o preço ou se não for prestada a caução; .

III - quando o arrematante provar, nos 5 (cinco) dias seguintes, a existência de ônus real ou de gravame (art. 686, inciso V) não mencionado no edital;

**IV - a requerimento do arrematante, na hipótese de embargos à arrematação (art. 746, §§ 1º e 2º); .**

V - quando realizada por preço vil (art. 692); .

VI - nos casos previstos neste Código (art. 698)..

§ 2º No caso de procedência dos embargos, o executado terá direito a haver do exequente o valor por este recebido como produto da arrematação; caso inferior ao valor do bem, haverá do exequente também a diferença.



## Consolidação da arrematação

### NCPC

Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, 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 § 4º deste artigo**, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

§ 1º Ressalvadas outras situações previstas neste Código, a arrematação poderá, no entanto, ser:

- I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício;
- II - considerada ineficaz, se não observado o disposto no art. 804;
- III - resolvida, se não for pago o preço ou se não for prestada a caução.

§ 2º O juiz decidirá acerca das situações referidas no § 1º, se for provocado em até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação.

# Consolidação da arrematação

## NCPC

Art. 903.

§ 3º Passado o prazo previsto no § 2º sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º, será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse.

§ 4º Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada **por ação autônoma**, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário.

# Embargos à arrematação – desistência do arrematante

## CPC/1973

Art. 746. É lícito ao executado, no prazo de 5 (cinco) dias, contados da adjudicação, alienação ou arrematação, **oferecer embargos** fundados em nulidade da execução, ou em causa extintiva da obrigação, desde que superveniente à penhora, aplicando-se, no que couber, o disposto neste Capítulo.

§ 1º Oferecidos embargos, poderá o adquirente **desistir da aquisição**.

# Desistência da arrematação

## NCPC

Art. 903.

§ 5º O arrematante **poderá desistir** da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito:

I - se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital;

II - se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º;

III - uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação.

§ 6º Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem.

## Débitos *propter rem* - NCPC

Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza **propter rem**, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a **ordem de preferência**.

§ 2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora.

## Jurisprudência – pontos relevantes

- ✓ **Art. 130**, parágrafo único do CTN
  - ✓ Subrogação
- ✓ Débitos condominiais: arrematante **responde**
  - ✓ Porém, se não mencionadas no edital, arrematante não responde (Resp 540025/RJ, 3ª T., Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 14/06/2006)
- ✓ Súmula 478/STJ: “Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, estes **tem preferência** sobre o hipotecário”

**Obrigado!**

**Fernando Sacco Neto**

fernando@vivaleiloes.com.br