

UNIVERSIDADE DE TAUBATÉ
Washington Luiz dos Santos

LEILÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS SOB A ÉGIDE DOS BENS
IMÓVEIS

TAUBATÉ
2022

WOSHINGTON LUIZ DOS SANTOS

**LEILÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS SOB A ÉGIDE DOS BENS
IMÓVEIS**

Trabalho de Graduação necessário para
obtenção do diploma de Bacharel em
Direito no Departamento de Ciências
Jurídicas da Universidade de Taubaté.
Orientador: Prof. Luiz Guilherme Paiva
Vianna

Taubaté - SP

2022

Grupo Especial de Tratamento da Informação - GETI
Sistema Integrado de Bibliotecas - SIBi
Universidade de Taubaté - UNITAU

S2371 Santos, Woshington Luiz dos
Leilões judiciais e extrajudiciais sob a égide dos bens imóveis /
Woshington Luiz dos Santos. -- 2022.
56f.

Monografia (graduação) - Universidade de Taubaté, Departamento
de Ciências Jurídicas, 2022.

Orientação: Prof. Me. Luiz Guilherme Paiva Vianna, Departamento
de Ciências Jurídicas.

1. Leiloeiro. 2. Leilão. 3. Jurisprudência. 4. Procedimentos.
I. Departamento de Ciências Jurídicas. Curso de Direito. II. Título.

CDU - 347.2

WOSHINGTON LUIZ DOS SANTOS

LEILÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS SOB A ÉGIDE DOS BENS IMÓVEIS

TCC apresentado para obtenção do Certificado de Graduação pelo Curso de Direito do Departamento de Ciências Jurídicas da Universidade de Taubaté.

Trabalho de Graduação defendido e aprovado em ____/____/____ pela comissão julgadora:

Prof. Me. Luiz Guilherme Paiva Vianna, Universidade de Taubaté

Prof. _____, Universidade de Taubaté

Dedico esse trabalho à minha pessoa e meus familiares, pela paciência e aos colegas pela parceria durante essa jornada acadêmica.

AGRADECIMENTOS

À Priscila, esposa que me incentivou em todos os momentos, desde a inscrição no vestibular de verão no ano de 2018 até o presente momento.

Ao Fabricio e Heitor, filhos amados, pelo constante estímulo em meu progresso, fora neles que nos momentos mais difíceis encontrei motivos para prosseguir e não desistir dessa jornada fantástica.

À minha mãe Edileuza, em seu íntimo sempre dando aquele apoio e carinho acalorado e aconchegante.

Não poderia deixar de citar meu orientador Professor Guilherme Vianna, pelo carinho e paciência para comigo, não só durante o período de orientações, mas em todo período de aulas ministradas brilhantemente.

Por demais, a todos os colegas de curso, professores e funcionários da instituição UNITAU, por nos proporcionar ferramentas necessárias para alcançarmos nossos objetivos, principalmente durante a pandemia do Covid-19.

É salutar que a presente obra tem o objetivo em agregar conhecimentos da vida prática no mundo dos leilões de imóveis, tanto judicial quanto extrajudicial.

RESUMO

O presente trabalho buscou transmitir de forma prática o conhecimento necessário para aqueles que buscam solucionar as situações embaraçosas que o mundo dos leilões de imóveis vos apresenta. Oferecendo instruções para que a imposição da lei ocorra de modo a respeitar a dignidade de quem, de forma voluntária ou involuntariamente, viu seu patrimônio ser afetado por ação de estranhos que agem em nome de uma abstração, via poder judiciário ou não. Distinguindo as modalidades dos leilões, detalhando os procedimentos, á luz das leis em vigor, em especial do Decreto 21.981 (BRASIL, 1932), que regulamenta a atividade de leiloaria no território nacional. Conceituando, a natureza jurídica dos leilões e suas nuances, a responsabilidade civil e criminal dos leiloeiros, jurisprudências no nosso poder judiciário.

Palavras-chave: Leiloeiro. Procedimentos. Jurisprudência. Leilões

ABSTRACT

The present work sought to convey in a practical way the necessary knowledge for those who seek to solve the embarrassing situations that the world of real estate auctions presents to you. Offering instructions for the imposition of the law to occur in a way that respects the dignity of those who, voluntarily or involuntarily, saw their patrimony being affected by the action of strangers who act in the name of an abstraction, via the judiciary or not. Distinguishing the modalities of the auctions, detailing the procedures, in the light of the laws in force, especially Decree 21.981/32, which regulates the auction activity in the national territory. Conceptualizing the legal nature of auctions and their nuances, the civil and criminal liability of auctioneers, jurisprudence in our judiciary.

Keywords: Auctioneer. Procedures. Jurisprudence. Auctions

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

CC	Código Civil
CPC	Código de Processo Civil
CNJ	Congresso Nacional de Justiça
CTN	Código Tributário Nacional
CMN	Conselho Monetário Nacional
DREI	Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração
IN	Instrução normativa
NCC	Novo Código Civil
NCPC	Novo Código de Processo Civil

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
2 DESENVOLVIMENTO	11
2.1 A origem dos leilões	11
2.2 A evolução dos leilões	12
2.3 Leilões e suas nuances	13
2.3.1 Leilão	13
2.3.2 Regras do leilão	13
2.3.3 Leilão Extrajudicial	15
2.3.4 Leilão judicial	16
2.3.5 Distinção entre leilão Judicial e Extrajudicial	17
2.4 Natureza Jurídica	18
2.5 Avaliação	19
2.6 Leiloeiro	19
2.6.1 Obrigações do leiloeiro	22
2.6.2 Proibições aos Leiloeiros	22
2.6.3 Responsabilidade civil e penal	23
2.7 Edital	24
2.7.1 Regras do Edital	24
2.8 Praça e Hasta Pública	28
2.9 Arrematante e Capacitados	29
3 LANCE	31
3.1 Arrematação	34
3.2 Imissão da Posse	35
3.3 Efeitos Jurídicos dos leilões	36
4 SEGURANÇA JURÍDICA DOS LEILÕES	38
4.1 bem arrematado com reserva de Alienação Fiduciária	38
4.2 Bem arrematado com reserva de Hipoteca	41
4.3 Penhoras Gravadas sob o bem arrematado	43
4.4 Relação de Consumo	44
4.5 Limites da Expropriação dos Bens Arrematados	44
5 CONCLUSÃO	47
REFERÊNCIAS	48

1 INTRODUÇÃO

Primordialmente, o presente trabalho objetiva aguisar a importância dos leilões. Ao mesmo tempo, serão demonstrados os elementos, desde a origem dos leilões, perspectiva histórica, suas modalidades e regras. Por demais, será demonstrada a relevância do tema, junto aos operadores do ramo do Direito, e para aqueles que buscam oportunidades de negócios, objetivando segurança jurídica e, por conseguinte, o êxito nas arrematações.

Serão abordados o legitimado e a condução do leilão, de antemão já adiante que é a figura do leiloeiro, suas responsabilidades e obrigações. A inquestionável transformação do mundo digital no mercado da leiloeira, tal ferramenta traz maior segurança jurídica nas transações? Pois bem, tal indagação será compreendida no decorrer do trabalho. E por fim, ampliar o conhecimento de todos conforme a estupenda frase “a mente que se abre a uma nova ideia jamais voltará ao seu tamanho original” de Albert Einstein (S.I¹, n. p.²).

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 A origem dos leilões

Historiadores afirmam que os leilões começaram a ser desenvolvidos pelos assírios e caldeus em 2.000 a.c. Conforme expõe Ávila Júnior (2016), estes povos já praticavam o leilão para a venda dos seus pescados. Já na Babilônia, por volta de 500 a.c., os leilões ocorriam com mercadorias bem diferentes das comercializadas atualmente. Dentre tais leilões realizados, haviam os de mulheres para com homens que desejavam se casar. As mulheres mais bonitas provocavam uma verdadeira guerra nos lances, enquanto as menos agraciadas pela natureza tinham que pagar um dote para poderem participar do leilão.

Os antigos romanos também promoviam leilões, que aconteciam no *atrium auctionarium*. Havia o *dominus*, o dono da mercadoria, o *argentarius*, que organizava e regulamentava o leilão, o *praeco*, que seria o leiloeiro propriamente dito, e a pessoa que fazia o maior lance e, conseqüentemente, levava a mercadoria. Os apostadores eram super discretos na hora de ofertar os lances e, em vez de dizerem suas ofertas em voz alta, apenas acenavam ou davam uma piscadinha. Até mesmo o imperador Marco Aurélio leiloou relíquias de família e também móveis, num leilão que perdurou dois meses.

Um dos leilões mais incríveis da história viria a acontecer no ano de 193 d.C., quando todo o Império Romano foi a leilão. O imperador na época era Pertinax, morto durante um motim da guarda Pretoriana responsável por sua segurança pessoal, e como não tinha herdeiros, foi realizado um leilão informal do império. Didius Julianus foi o grande vencedor, com um lance de 6.250 dracmas, e se tornou o novo imperador. Porém, passados dois meses o mesmo viera a ser decapitado, quando Septimus Severus conquistou Roma. Dizem que Julianus pode ter sido a primeira vítima da maldição dos vencedores de leilões.

Já no Brasil, durante o período imperial surgiram os primeiros sinais, com negociações dos escravos advindos principalmente da África, na qual alguns desembarcavam em solo brasileiro com destino certo junto a fazendeiros e

proprietários de engenhos, enquanto os demais passariam pelo processo de venda perante leilões. Tudo isso viera a se encerrar com a abolição da escravatura no Brasil.

Dito isso, sem a existência do domínio português, diga-se logo, no início do século XIX, o leilão começou a se firmar como atividade comercial de fato. Sem o monopólio imposto pelos antigos colonizadores, o fluxo de mercadorias vindas de outros países aumentou consideravelmente, de modo que os leilões se tornaram transações corriqueiras na forma de distribuí-las entre a sociedade.

2.2 A evolução dos leilões

Diante da resenha apresentada, os leilões têm-se prolongado por séculos, desde a sua essência até os momentos atuais, na antiguidade a negociação era direta entre compradores e vendedores, uma vez que negociavam entre si, até chegarem a um preço mutuamente aceitável. Já nos tempos atuais o ordenamento jurídico exige a representatividade do leiloeiro oficial.

Dito isso, invocamos que o avanço da tecnologia, diga-se de passagem, a *internet* viera acelerar e facilitar todo o processo de arrematação dos bens levados aos públicos interessados em adquirir determinados bens em leilão. Desde a localização do bem até mesmo realizar todo levantamento junto aos Tribunais de Justiça competentes a fim de garantir segurança jurídica diante de tal arrematação.

Tal introdução do procedimento eletrônico está devidamente embasado no âmbito do Poder Judiciário de forma taxativa os procedimentos relativos à alienação judicial por meio eletrônico, na forma preconizada pelo art. 882, § 1º, do novo CPC (BRASIL, 2015) e a Resolução nº 236 de 13 de julho de 2016 do CNJ (BRASIL, 2016).

A leilão teve mudança radical através do mundo digital, com a forma de divulgação, o perfil dos licitantes, a transparência proporcionada pela rede mundial de computadores, assim como a atualização legislativa e as práticas de mercado demonstram que as mudanças se operam numa velocidade extraordinária.

Nesse diapasão, digamos que tal inovação revolucionou o mercado de leilões no país, pois tornou popular a ferramenta dos leilões online, uma vez que determinados bens anunciados atraem com maior celeridade aos olhos dos compradores, tendo como característica principal as vantagens de encontrar produtos

com preços atrativos, justamente por haver concorrência entre os sites de leilões oficiais.

2.3 Leilões e suas nuances

2.3.1 Leilão

A palavra leilão quer dizer *augere*, advindo do latim na qual quer dizer aumentar, tal modalidade de alienação de, via pregões, geralmente em voz alta, objetivando aquisição de tais bens determinados, na qual exprime à vontade dos participantes, tornando vencedor aquele que viera ofertar o lance maior que os demais participantes.

Contudo, o enfoque principal do trabalho é sobre bens imóveis, até porque leilão abrange uma gleba extraordinária de bens e produtos, pois atinge toda a sociedade, de forma direta ou indireta. Podemos citar a título exemplificativo a forma indireta a concessão de estradas com a implantação das praças de pedágios, uma vez que originalmente tais rodovias eram de propriedade pública e para que se possa transmitir sua concessão a iniciativa privada o ato se perfaz através de leilão.

Voltando ao tema central do trabalho, podemos afirmar que o leilão na verdade é gênero, subdividindo em duas espécies: Leilão Extrajudicial e Judicial. Para Maria Helena Diniz (2003), leilão, dentro do direito civil e comercial, nada mais é que a venda pública de bens móveis ou imóveis àquele que oferecer maior lance, efetuada sob pregão de leiloeiro devidamente matriculado na junta comercial daquele estado da federação que o vincula.

2.3.2 Regras do leilão

O leilão obedecerá às seguintes regras: inicialmente, cumpre ressaltar que se tratando dos leilões de bens imóveis alienados fiduciariamente, será obrigatória a comunicação das datas, horários e locais dos leilões ao devedor fiduciário mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

Preferencialmente os bens serão vendidos na unidade da federação onde se localizam, a fim de proporcionar ao expropriando a defesa e acesso às instancias administrativas e judiciais. A oferta pode ser feita pelo leiloeiro, englobando-se em lotes os bens, ou coisa por coisa, bem a bem. Não há uma limitação para quantidade ou valor dos lotes. Ressalva-se que nos leilões judiciais dos processos de execução, os bens devem ser alienados até o valor da execução seja atingido, a fim de que o executado tenha a expropriação menos onerosa para si, desde que o exequente tenha seus créditos satisfeitos.

A venda à vista será sempre preferencial, sendo autorizado, entretanto as propostas de pagamento parcelado. Inclusive títulos de crédito serão admitidos na modalidade de leilão extrajudicial, em virtude da sua praticidade, desde que admitida pelo comitente vendedor.

O leiloeiro pode exigir no momento da arrematação, que o lançador dê sinal ou caução quando o leilão viera a ocorrer presencialmente. Não perde o sinal o arrematante quando o anúncio de leilão declara prédio livre e desembaraçado, e se verifica, depois, que o mesmo é objeto de um contrato de arrendamento.

Nos leilões por ordem judicial, o arrematante tem o prazo de 24 horas para desistência, caso tenha verificado haver ônus não informado pelo leiloeiro no momento da venda, ou não fazer parte de edital de leilão desde que traga ônus ao arrematante. É o caso de débitos condominiais em ações que não mencionados, não trazem motivos para desistência por sua sub-rogação ao preço.

Na ocasião de apresentar aos licitantes cada objeto, ou lote, deve o leiloeiro declarar seu estado e qualidade, principalmente quando, pela simples intuição, não for possível essas circunstâncias serem conhecidas pelos compradores; e bem assim suas medidas e características no geral, quando constatado que o valor houver de ser regulado por esses elementos, sob pena de responder por fraude, dolo, simulação ou omissão culpável.

As ofertas dos licitantes dos leilões realizados presencialmente devem ser feitas em voz alta, clara e inteligível, de modo a serem bem ouvidas pelo leiloeiro e

pelos outros licitantes, e devem observar progressão crescente. Sendo que a cada oferta o leiloeiro deve aguardar um tempo razoável a fim de que os outros licitantes possam fazer oferta maior, e, não havendo lance nenhum a fim de cobrir o mais elevado, aquele que o fez será considerado vencedor e o leiloeiro o entregará a coisa. Em se tratando de leilão judicial, a coisa só lhe é entregue após a expedição da carta de arrematação por ordem do juízo competente.

Sendo o leilão judicial e eletrônico, o intervalo entre lances é de no mínimo 15 segundos, em leilões simultâneos e 180 segundos em leilões não mediados humanamente pelo leiloeiro responsável, conforme resolução de n.º 236 do CNJ (BRASIL, 2016).

2.3.3 Leilão Extrajudicial

São leilões realizados fora da esfera judicial, podendo ser através da iniciativa privada ou por empresa pública, desde que obedecendo à formalidade legal sob a Lei n.º 8.666 (BRASIL, 1993), sobre a realização do leilão na administração pública.

No tocante a administração pública, a nossa Carta Magna estabeleceu de forma expressa a exigência da administração a celebrar contratos obrigatoriamente por licitação, ficando livre da exigência salvo nos casos de urgência e relevante interesse público ou outras situações atípicas previstas em lei.

Portanto são então, aqueles que realizam leilões voluptuários, isto é, aqueles em que o comitente nomeia como seu procurador o leiloeiro, autorizando-o a vender, em seu nome, os bens que determina, na forma e condições previamente estipuladas. Não há intenção de recompor patrimônio por expropriação judicial, mas apenas de ser realizar venda a quem mais der.

Por fim, a classificação se exaure, distinguindo os profissionais dos beneméritos. Os profissionais são aqueles que exercem privativa, exclusiva e profissionalmente a atividade, tendo impedimento legal de qualquer outra, admitido, contemporaneamente, atividade de profissionais liberais e de magistério superior. Os beneméritos são aqueles que exercem a leiloaria cujos recursos obtidos pela arrematação são destinados em sua totalidade à entidades beneficentes.

2.3.4 Leilão Judicial

Podemos afirmar que são aqueles que realizam as hastas e praças públicas, os chamados “leilões judiciais”, determinado por autoridade judiciária. Os códigos de organização e divisão judiciárias das diferentes unidades da federação e o Distrito Federal têm trato diferenciado à questão. Alguns determinam a realização por serventuários, servidores, que são normalmente porteiros de auditório ou Oficiais de Justiça, quando, nesta atividade de leiloeiro, não houver leiloeiro público oficial na praça. Noutros, a designação será sempre a porteiro dos auditórios, enquanto alguns aboliram os leilões realizados por oficiais de justiça ou porteiros dos auditórios, exceto em comarcas em que é impossível a nomeação de leiloeiro público. Já os Tribunais Regionais Federais e do Trabalho baixam portaria determinando o procedimento da atuação dos leiloeiros públicos oficiais na qualidade de auxiliares da justiça, ou seja, são os profissionais particulares que em colaboração com Administração Pública que exerce a função de interesse público de venda de bens e direitos de terceiros, em detrimento da lei, por sua conta e risco, sob a fiscalização das Juntas Comerciais. Esses subordinam-se à legislação vigente, ao foro comercial relativamente aos salários. Direitos, deveres e responsabilidades. Devem ter matrícula concedida pela Junta Comercial, seus livros e escrituração regulares, prestar fiança, para garantia do exato cumprimento dos deveres de seu cargo.

Ocorrem nos termos do art. 881, § 1º do CPC (BRASIL, 2015), em função de um cumprimento processual necessário para satisfação de uma obrigação *sub judice*. Cabe ao leiloeiro, profissional hábil, realizar o leilão judicial, que implica na concretização de um procedimento expropriatório originado, advindo de uma demanda judicial sob observância da lei processual. Como o leilão judicial tem a função de monetizar o valor da dívida, para que ele cumpra sua finalidade, o juiz deve organizar todos os passos para a realização do evento, além de determinar quem será o leiloeiro. Após isso, são agendadas a data, a hora e o local do leilão.

Havendo o referido leilão poderá ocorrer o concurso de credores, prevendo essa hipótese o NCC (BRASIL, 2002) traz a ordem de preferência digam-se pela seguinte ordem: créditos de natureza que visam salvaguardar garantias alimentícias, digamos, pensão alimentícia, salários e dívidas trabalhistas; créditos com garantia real, descritos no art. 1.149 do Código Civil (CC) (BRASIL, 2002), diga-se operações

de créditos na qual se disponibiliza determinado bem para garantia da referida operação, tal garantia visa a reduzir o risco de inadimplimento do devedor; créditos tributários, conforme art. 186 do CTN (BRASIL, 1966), créditos com privilégio especial, previstos no art. 964 do novo CC; créditos com privilégio geral, preconizados no art. 965 do novo CC; e, por fim, os créditos quirografários são aqueles que não possuem qualquer ordem cronológica de preferência no processo falimentar, ou seja, é mais conhecido como crédito residual.

2.3.5 Distinção entre leilão Judicial e Extrajudicial

A principal diferença entre o leilão judicial ou o extrajudicial está justamente na sua definição. O judicial é a indisponibilidade de bens imóveis, ou não, para quitar o valor determinado em um processo de execução, no qual o patrimônio de um devedor são avaliados e levados a leilão, salvo alegação de impenhorabilidade de bem de família, porém tal alegação deverá ocorrer até a assinatura do auto de arrematação, pois a partir dessa assinatura, surgem os efeitos do ato de expropriação em relação ao devedor e ao arrematante, independentemente de averbação perante o oficial de registro de imóveis competente, o qual se destina a consumir a transferência da propriedade com efeitos perante terceiros.

Já o extrajudicial não é realizado pela justiça, mas pelo proprietário ou pela própria instituição credora da dívida, como é o caso das instituições financeiras. Nesses casos, a própria instituição retoma o bem por falta de pagamento e o leva a leilão. Hércio Kronberg (2018, p. 223) enfatiza: “leilão judicial com todo aquele realizado advindo de ordem do juiz na qual os bens são penhorados para satisfazer uma obrigação já os extrajudiciais são aqueles idealizados sem a devida ordem judicial”.

Devido à lisura do leilão e sua capacidade de fomentar o melhor resultado financeiro para os comitentes ou credores, cada vez mais, empresas e órgãos públicos estão aderindo a sistemática de leilões, a fim de obter um retorno financeiro ágil a partir dos bens expropriados dos devedores.

2.4 Natureza Jurídica

Há de se entender que a natureza jurídica é negocial e não meramente contratual, tendo em vista sua complexidade em seus atos. Uma vez que a relação entre o comitente e o leiloeiro dar-se por contrato de depósito, comissão ou mandato. Já a relação entre o leiloeiro e o arrematante são de contrato de venda, por se tratar de contrato atípico o vínculo jurídico se concretiza no momento da sua celebração, uma vez com arrematação e o pagamento do preço assim ofertado resolve o contrato.

Contundo, sendo o leilão judicial ou extrajudicial mediante concordância do comitente do lance ofertado, por mais que o leiloeiro tenha vendido o bem, em ocorrendo o indeferimento ou recusa da proposta de compra, a venda jamais se aperfeiçoará, mesmo que pago o preço.

Sendo assim, sob a concepção do leiloeiro Helcio Kronberg (2018, p. 174):

Arremate em leilão seria mera “proposta de compra”, enquanto proposta ele assume uma característica própria, próxima aos pré-contratos ou contratos preliminares. Entretanto, se houver proposta e lance e concorrência de preços, o melhor será o vencedor, assim há uma diferença básica entre a proposta e o contrato dado à obrigatoriedade de se vender àquele que melhor ofereceu o preço.

Por sua vez, na compra e venda podem as partes convencionar arrependimento, e a proposta vincula o proponente se o contrário não resultar dos termos dela, assim no caso do leilão, quando há concurso de lance há obrigatoriedade na alienação, uma vez que não se admite lances por condicionante, importante ressaltar que tal condicionante não se confunde a condição da homologação do juízo competente.

Há de se entender que a natureza jurídica é negocial e não meramente contratual, devido a sua complexidade em seus atos. Uma vez que a relação entre o comitente e o leiloeiro dar-se por contrato de depósito, comissão ou mandato. Já a relação entre o leiloeiro e o arrematante são de contrato de venda, por se tratar de contrato atípico o vínculo jurídico se concretiza no momento da sua celebração, uma vez com arrematação e o pagamento do preço assim ofertado resolve o contrato.

2.5 Avaliação

A avaliação objetiva definir seu real valor de mercado imobiliário para venda. Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados muitos fatores internos para avaliar com precisão, é muito importante observar as condições físicas exatas do imóvel, idade dele, vizinhança, qualidade do material aplicado, conservação da via pública, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, igrejas, entre outros fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

No leilão judicial tal atividade é requisitada pelo credor e deferida pelo juiz competente, com o objetivo de atribuir valor de mercado na qual servirá como parâmetro junto ao leilão, em regra realizada por um perito avaliador, devidamente habilitado nos termos do art. 156 do novo CPC (BRASIL, 2015).

É salutar, não havendo lances ofertados em valores superiores ou igual ao da avaliação, o leiloeiro passa aceitar lances em valor inferior. Contudo o valor inferior tem que ser igual ao valor superior mínimo. Abaixo deste, o lance é considerado vil, portanto, não será aceito. Cada juiz determina ao leiloeiro o percentual aceitável sob o valor da avaliação para a venda, não tendo fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior à metade do valor da avaliação, conforme previsto no art. 891 do novo CPC (BRASIL, 2015), a de se observar que nos leilões de massa falida o valor só será reduzido da avaliação se contar em edital autorizado pelo juiz.

2.6 Leiloeiro

Leiloeiro é todo profissional que organiza os leilões, na qual é designado a todo profissional particular em colaboração com a administração pública quando atua na modalidade de leilão judicial, uma vez que exerce a função de interesse público, sua principal atividade é a intermediação na venda de bens e direitos de terceiros, nos moldes da lei, por sua conta e risco, sob a fiscalização das juntas comerciais.

Para tanto, a norma exige que o leiloeiro confirme a venda para aquele que oferecer melhor proposta financeira, exigindo do profissional a publicação via edital

de venda e a responsabilidade, em regra, pela guarda dos bens até sua venda efetivada.

A concessão da matrícula de leiloeiro fica condicionada à observância dos requisitos da IN 72/2019 do DREI e do Decreto 21.981 (BRASIL, 1932):

- I - Idade mínima de vinte e cinco anos completo;
- II - Ser domiciliado, há mais de cinco anos, na unidade federativa na qual pretenda exercer a profissão;
- III - Comprovação da fiança prestada e compromisso de bem servirem seu cargo;
- IV - encontrar-se no pleno exercício dos seus direitos civis e políticos;
- V - Ser brasileiro nato;
- VI - Ter Idoneidade comprovada mediante apresentação de identidade e certidões negativas expedidas pela Justiça Federal, Estadual e do Distrito Federal, no foro cível e criminal, correspondentes à circunscrição em que o candidato tiver seu domicílio relativas ao último quinquênio;

Por outro lado, não podem matricular-se como leiloeiros:

- I – Aqueles que integram sociedade de qualquer espécie ou denominação;
- II – Aqueles que exercerem o comércio, direta ou indiretamente, no seu ou alheio nome;
- III – Os falidos, não reabilitados;
- IV – Os condenados por crime, cuja pena vede o exercício da atividade mercantil;
- V – Aquele que não tiver sido punido com pena de destituição da profissão de leiloeiro,
- VI – Aquele que não estiver matriculado em outra unidade de federação;

Diante dos requisitos, é salutar que a figura do leiloeiro é primordial para boa execução e transação, uma vez que atua como administrador da justiça quando se trata da referida modalidade judicial, por ser pessoa de confiança do magistrado ad causa.

Sendo assim, também chamados de agentes de leilão, entende-se, na visão de Oliveira e Carvalho (2011, p. 1) do seguinte modo:

Os agentes de leilão ou leiloeiros, sendo uma das espécies de auxiliares ou colaboradores independentes do comércio, são os profissionais mediadores, intermediários e motivadores da venda de determinados bens, mediante oferta pública, que lhe são confiadas a este fim. Este profissional promove a melhor condição de venda, atendendo aos interesses do proprietário, que o contrata para que, através do seu potencial de persuasão, faça com que o produto seja arrematado pelo melhor preço possível.

E mais, conforme narra Meirelles (*apud* KRONBERG, 2004, p.18)

Os leiloeiros são classificados como agentes delegados que recebem a incumbência de execução de determinada atividade ou serviço público, mas sob as normas do Estado e fiscalização do delegante, chamados de comitentes. Nesse sentido, fica claro que o Leiloeiro é um profissional liberal, capaz, mandatário, habilitado, que realiza profissionalmente um trabalho de venda de bens a partir da realização de um pregão. Na esfera do Poder Público, é considerado um auxiliar da Justiça, merecendo, inclusive, fé pública dos seus atos no processo e outras colaborações tais como remoção e guarda de bens penhorados.

As primeiras determinações vieram com o Decreto nº 858 (BRASIL, 1851) que estabeleciam aspectos sobre a publicidade e a organização dos leilões. Atualmente podemos citar a Lei nº 13.105 ou CPC (BRASIL, 2015), mais precisamente entre os artigos 879 ao 903.

Luiz Carlos Soares chama atenção para a existência de casas de leilão dedicadas exclusivamente ao comércio de escravos por volta da segunda metade do século XIX, embora a maioria promovesse leilões que incluíam outros tipos de mercadorias, como “objetos de ouro e prata, joias, móveis, antiguidades, obras de arte, gado, imóveis, etc.”.
(FERNANDES, 2017, p. 69)

Os leiloeiros têm os direitos decorrentes do mandato ou da comissão, conforme o leilão se efetue fora de sua casa, e na presença do dono dos objetos, ou em sua casa, não se achando presente o proprietário dos bens.

Dessa forma, lhes compete exigir dos arrematantes uma comissão pelo seu trabalho, em conformidade com o regulamento, e a indenização da importância despendida no desempenho de suas funções, acrescida dos grupos legais, pelo tempo que demorar o seu reembolso, e, quando os efeitos a ser vendidos ficarem em depósito litigioso, por decisão judicial, as comissões devidas e o aluguel da parte do armazém que os mesmos ocuparem, calculado na proporção da área geral e do preço do aluguel pago por esse armazém.

Por sua vez é direito também cobrar judicialmente e sua comissão e possíveis quantias a título de reembolso relativos a despesas com anúncio, guarda e conservação do que lhe for entregue para vender, podendo inclusive reter em seu poder algum objeto, que venha pertencer ao devedor, até o seu efetivo reembolso.

E por demais, é direito exigir caução no ato da compra, a pagar os preços e receber a coisa vendida, inclusive após o leilão viera a começar e suspenso sem culpa dele, este terá direito à comissão sobre o valor de mercado, ou seja, da avaliação do bem, pois é justo que se indenizem a perda de tempo e o sacrifício a que se fez dá início ao referido leilão.

2.6.1 Obrigações do Leiloeiro

Em contrapartida há obrigações, ou seja, desempenhar pessoalmente suas funções, pois não cabe delegá-las, salvo em caso de extrema necessidade, será designado o preposto. Por sua vez jamais será permitido por aquele preposto destituído.

Por demais prestar todos os serviços de seu ofício, independentemente por quem venha ser solicitado, ou seja, não se pode a recusa sem a motivação justa, porém é facultado ao mesmo, exigir garantias previstas em lei para que se possa cumprir, a persistência da recusa estar sujeito a responder por perdas e danos a quem a recusa der causa.

É salutar que o leiloeiro se faz prestar contas de quaisquer leilões que viera a realizar no período de cinco dias úteis, desde o saldo de valores apurados do produto líquido até a comissão que viera a receber, uma vez que as contas apresentadas pelos leiloeiros, são títulos de obrigação líquida e certa, conforme disposto na Lei nº 2.024 (BRASIL, 1908), art. 1º, parágrafo único, n º 7.

Por fim, o Decreto n º 858 (BRASIL, 1851) obriga também aos leiloeiros a registrar, até o dia 15 de junho de cada ano, o conhecimento do pagamento do imposto anual, as certidões negativas de inscrição no livro da dívida ativa da União, mais a de adimplência junto à Receita Federal do Brasil, sujeito a sofrer sanções dentre elas suspensão de suas funções atributivas.

2.6.2 Proibições aos Leiloeiros

Por sua vez, são proibições atreladas aos leiloeiros, sob pena de perda do cargo e nulidade do contrato em constituir sociedade de qualquer espécie ou denominação, exercer o comércio, de forma direta ou indireta em seu nome ou nome alheio.

Contudo, mais precisamente em abril de 2017, conforme Instrução Normativa do Departamento de Registro Empresarial e Integração (DREI) n.º 39 (BRASIL, 2017) regulamentou a legalidade dos registros de leiloeiros como empresários individuais.

Por demais são ações proibitórias a cobrança de comissão diversa da estipulada no parágrafo único do art. 24, advindo do decreto de n.º 21.981 (BRASIL, 1932), diga-se de passagem 5%, sob o valor total da arrematação. Porém a de se ressaltar mesmo que o art. 880 do CPC (BRASIL, 2015) permite alienação ou participação do corretor de imóveis, tal profissão é incompatível com a leiloaria pública, assim como ao advogado conforme previsto no art. 28, IV de Lei 8.906 (BRASIL, 1994), uma vez que se pressupõe a não ocupação de cargo público ou qualquer outra função vinculada a qualquer órgão do Poder Judiciário, ou que exerçam serviços notariais ou de registro.

2.6.3 Responsabilidade Civil e Penal

A responsabilidade civil e penal dos leiloeiros, respondem civilmente por perdas e danos, decorrentes de atos de seu ofício, que tenham culpa, tal responsabilidade se promove perante ao poder judiciário por ação ordinária. Já nos casos previstos em lei, incorrem ainda penas de destituição, suspensão ou multa. A competência para imposição de tais penas advém das Juntas Comerciais na qual pertencem sua vinculação de registro funcional, mediante processo administrativo, promovido de ofício, por denúncia, ou queixa, da parte prejudicada, conforme Decreto n.º 596 (BRASIL, 1890).

Já pelo processo judicial, pelo poder judiciário, ao conhecerem das causas de mora, falta de pagamento, indenizatórias por perdas e danos, apropriação indébita ou estelionato, intentadas contra os leiloeiros pelos interessados nas ações cíveis e pelo Ministério Público nas ações criminais públicas incondicionadas.

2.7 Edital

O edital é a estrutura central para a realização do leilão, independentemente da modalidade seja judicial ou extrajudicial, na qual conterà sua descrição detalhada tais como, a porcentagem dos bens a serem comercializados, formas de pagamentos do preço, situação de ocupação, regras de participação, possíveis débitos a serem suportados pelo arrematante, regularização perante aos órgãos competentes. Portanto se apresenta como contrato, uma vez que as regras ali descritas são espécies de cláusulas contratuais, e o não cumprimento em sua integralidade ou omissão de informações relevantes, poderá gerar suspensão ou até mesmo nulidades do mesmo.

Conforme bem diz Helcio Kronberg (2018), cumpridas todas as exigências para a realização da alienação, o órgão ou entidade responsável, por meio do leiloeiro designado, expedirá o edital de leilão.

Sendo assim tendo o leiloeiro devidamente habilitado o anuncia preferencialmente, pela rede mundial de computadores, em sítio designado pelo juízo da execução, quando se advém da modalidade judicial e na modalidade extrajudicial convencionado entre o leiloeiro e vendedores ou até mesmo os credores fiduciários. Isto posto, é primordial atentar-se as regras descritas no edital pois é nesse momento que se inicia a segurança jurídica por parte do arrematante.

2.7.1 Regras do Edital

Conforme bem diz o leiloeiro Helcio Kronberg (2018) um edital de leilão é aquele que define as regras do jogo. Sendo um leilão judicial o edital é definido pelo juízo, que determinou sua realização. Se for extrajudicial foi elaborado pelo leiloeiro, que tem fé pública e assim o fez com base nas determinações e condições do comitente vendedor.

Dito isso, conforme preconiza o art. 886 do NCPC (BRASIL, 2015) deve constar tais regras. O edital tem carácter de intimação aos interessados, ou seja, faz ciência aos interessados e, principalmente, aos executados/devedores, que nos autos de

processos a que se deu origem a execução, vender os bens citados nos lotes adiante discriminados, pelo maior lance em leilão público.

Local, data, horário e a forma de realização do leilão, presencial ou online;

O valor mínimo de venda do bem a ser negociado.

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Cédulas de crédito bancário – Anulação das arrematações dos imóveis penhorados – Irresignação do arrematante – Decreto de nulidade afastado em relação à arrematação que obedeceu ao lance mínimo previsto no edital, com lance suficiente a assegurar a quota-parte da esposa – Necessidade de facultar ao arrematante a complementação do lance em percentual a ser definido pelo Juízo a quo, em relação às arrematações que se deram em valor insuficiente para assegurar a quota-parte dos coproprietários e da esposa – Princípios da instrumentalidade das formas, do aproveitamento dos atos processuais, da celeridade e efetividade processual, e da duração razoável do processo – Recurso provido em parte.
(BRASIL, 2022, n.p.)

O valor de avaliação do bem;

Localização do bem;

Estado de conservação do bem;

Todas as características do bem a ser posto em leilão;

A de se perfazer com exatidão tais informações, principalmente no que se refere as medidas e confrontações, uma vez que possibilita de discussão de vício no edital do leilão.

AÇÃO DE EXECUÇÃO – Incidente de cumprimento de sentença – Arrematação de imóvel – Decisão que declarou inválida a arrematação do bem penhorado, em razão da divergência entre as áreas indicadas no mandado de avaliação e no edital do leilão – Alegação de ausência de fundamentação da decisão agravada – Descabimento – Hipótese em que o teor do pronunciamento impugnado evidencia que o juízo de primeiro grau examinou suficientemente a questão que foi submetida à sua apreciação – Fundamentação sucinta que não se confunde com ausência de fundamentação – RECURSO NÃO PROVIDO NESSA PARTE. AÇÃO DE EXECUÇÃO – Incidente de cumprimento de sentença – Arrematação de imóvel – Decisão que declarou inválida a arrematação do bem penhorado, em razão da divergência entre as áreas indicadas no mandado de avaliação e no edital do leilão – Insurgência da exequente – inadequação da impugnação apresentada pelo executado – Descabimento – Hipótese em que o juízo singular já havia decidido sobre a possibilidade de discussão sobre a validade da arrematação nos autos do incidente de cumprimento de sentença – Ausência de insurgência da exequente – Questão preclusa – RECURSO NÃO CONHECIDO NESSA PARTE. AÇÃO DE EXECUÇÃO –

Incidente de cumprimento de sentença – Arrematação de imóvel – Decisão que declarou inválida a arrematação do bem penhorado, em razão da divergência entre as áreas indicadas no mandado de avaliação e no edital do leilão – Insurgência da exequente – Alegação de intempestividade da impugnação apresentada pelo executado e de ausência de invalidade da arrematação – Descabimento – Possibilidade de discussão de vício no edital do leilão que culminou com a arrematação do imóvel penhorado antes de assinado o auto de arrematação – Inteligência do artigo 903 do Código de Processo Civil – Matéria de ordem pública – O laudo de avaliação do imóvel indica que o bem foi avaliado com base na área indicada no termo de penhora e no mandado de avaliação (6,24 hectares) – Contudo, a matrícula do imóvel indica ter havido retificação da área (140,07 hectares), o que foi ignorado na avaliação – Hipótese em que o edital do leilão e o auto de arrematação indicam área muito superior àquela considerada para a avaliação do bem – Arrematação inválida – Decisão mantida – RECURSO NÃO PROVIDO NESSA PARTE. (BRASIL, 2022, n.p.)

Taxa de comissionamento do leiloeiro;

Em regra, a taxa se perfaz em 5% sobre o valor total da arrematação, a ser integralmente paga à vista e em dinheiro via moeda corrente nacional ou cheque, pelo arrematante, no ato da arrematação.

Condições de pagamento;

Em regra, a modalidade de pagamento é sempre à vista, o arrematante o fará diretamente ao leiloeiro ou mediante guia judicial, o pagamento do valor integral da arrematação. Alternativamente, o valor da arrematação poderá ser quitado no prazo de até 15 dias, mediante caução idônea prestada no ato, equivalente a 25% do valor da arrematação. Na hipótese de o arrematante deixar de quitar o valor no prazo de 15 dias, perderá o valor da caução, tomando sem efeito a arrematação e retomando o bem ir novo leilão, dos quais não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. Porém há exceção na modalidade de leilão judicial, não havendo proposta para pagamento à vista se admite há possibilidade de pagamento a prazo, o arrematante, no ato da arrematação. deverá efetuar, diretamente ao leiloeiro ou mediante guia judicial, o pagamento do valor mínimo correspondente a 25% do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em, no máximo 30 (trinta) parcelas iguais, mensais e sucessivas, vencendo a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação e atualizadas mensalmente (pro-rata), pela média do INPC+IGP-DI, também a partir da data da arrematação em leilão, parcelas estas que deverão ser depositadas, mediante guia judicial, em conta bancária vinculada aos autos a que se refere o edital.

Local, data e a forma de realização do leilão, presencial ou online;

Via de regra os bens serão entregues livres de quaisquer dívidas e ônus, salvo observadas as exceções que viera a constar no edital. No que se refere aos créditos tributários, aplica-se a norma prevista no art. 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional, ou seja, sub-rogam do preço arrematado.

Condições Gerais;

Fica o leiloeiro autorizado, ofertar todos ou parte de lotes de forma agrupada tendo como lance mínimo a soma do valor da avaliação dos lotes agrupados, permitindo, assim, a arrematação dos lotes agrupados por um único arrematante (art. 893 do CPC). Importante se ater a demais informações, como por exemplo, sob as medidas e confrontações dos imóveis ou até mesmo benfeitorias, uma vez que os bens são alienados no estado que as encontram *ad corpus*.

Intimações, conforme mencionado no início desse tópico, as partes ficam intimadas logo que expedido o edital, sejam os coproprietários, os interessados e, principalmente, os executados, credores hipotecários ou credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges' se casados forem.

Alienação fiduciária - Bem imóvel - Contrato de venda e compra com financiamento imobiliário garantido por alienação fiduciária - Alegação de nulidade da intimação para os leilões e do seu edital - Inexistência de quaisquer das nulidades arguidas, conforme já foi decidido, sobre uma delas, em precedente agravo de instrumento, interposto pelos ora apelantes contra decisão que indeferiu pedido de concessão de tutela de urgência. - A alteração introduzida pela Lei nº 13.465/2017 ao artigo 39, II, da Lei nº 9.514/97 tem aplicação restrita aos contratos celebrados sob a sua vigência - Em contratos celebrados antes da vigência da Lei nº 13.465/2017, como no caso, admite-se a purgação da mora até a arrematação do bem - Não houve, porém, purgação da mora - Sentença mantida - Apelo não provido. (BRASIL, 2022, n. p)

Outro ponto importante a que se observar que o mesmo deverá ser expedido com no mínimo 15 (quinze) dias úteis de antecedência do início do leilão, para que as partes tomem ciência da realização do mesmo.

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - PENHORA DE BEM IMÓVEL – INEFICÁCIA DA ARREMATAÇÃO – AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DO CREDOR HIPOTECÁRIO – I – Decisão agravada que afastou a tese de nulidade da arrematação,

determinando-se aguardar a manifestação do oficial registrador quanto à retificação da carta de adjudicação, expedida nos autos de outro processo, a fim de decidir posteriormente sobre a eficácia da arrematação ocorrida nestes autos – II – Credor hipotecário do imóvel penhorado que não foi devidamente intimado do leilão eletrônico realizado, em inobservância aos arts. 804, §1º, e 889, incisos V, ambos do NCPC – Hipoteca instituída em favor da ora agravante, aos 30.09.2015, conforme consta da matrícula do imóvel - Alienação judicial que se realizou nestes autos somente em 25.08.2021 – Imprescindibilidade de intimação do credor hipotecário prevista em lei – Arrematação realizada neste processo considerada ineficaz, ante a inobservância ao disposto no art. 804, do NCPC – Irrelevante, in casu, que tenha havido anterior adjudicação parcial pela mesma credora hipotecária, nos autos de outro processo - Aplicação do art. 903, §1º, inciso II, do NCPC – Precedentes - Decisão reformada – Agravo provido".
(BRASIL, 2022, n. p)

Contudo a intimação por edital é medida excepcional e o tornará eficaz após tornadas infrutíferas todos os meios admitidos no ordenamento jurídico.

Dito isso, tal medida deverá ser utilizada nos casos em que o endereço do devedor é desconhecido, porém caberá ao credor comprovar tal atipicidade do esgotamento de todos os meios para a localização da devedora.

É salutar, que a não intimação pessoal do devedor fiduciante para purgar a mora e ciência de leilão é passivo de anulação do leilão, uma vez que nos termos do artigo 26 da Lei 9.514 (BRASIL 1997), quando a dívida estiver vencida e não for paga, no todo ou em parte, e após constituído em mora o fiduciante, é consolidada a propriedade do imóvel perante ao credor fiduciário, o texto legal é claro ao afirmar que o credor deve tentar promover, de forma prioritária e prévia, a intimação pessoal e constituição em mora do devedor art. 26, parágrafo 3º-A (BRASIL, 1997), por, ao menos, duas vezes, antes de proceder à intimação por hora certa – que, por sua vez, só poderá ocorrer quando houver motivada suspeita de ocultação do devedor fiduciante.

2.8 Praça e Hasta Pública

São expressões sinônimas utilizadas nos leilões judiciais, dito isso podemos afirmar que a hasta pública é o ato processual pelo qual são levados para devida

alienação dos bens penhorados do devedor, com intervenção do leiloeiro habilitado pelo juiz *ad causam*, com o êxito de tal procedimento os recursos levantados, servirá para satisfazer os credores habilitados no processo de execução e por demais as custas e despesas do processo de execução.

Sendo assim a aquisição de bem em hasta pública, por ser considerada originária, não a ligação entre proprietário anterior e arrematante, desta vênha todos os débitos até então existentes sub-rogam-se, no valor arrematado.

A hasta pública tem previsão legal no novo CPC (BRASIL, 2015), entre os artigos 686 até o 707, definindo a forma e os requisitos para a validade do procedimento.

É salutar que conforme previsto nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ (BRASIL 2016), caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou liquidação da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Outro ponto importante conforme previsto no art. 826 do novo CPC (BRASIL, 2015), nos remete a remição da execução, ou seja, o pagamento integral do débito no curso do processo para impedir a alienação de bem penhorado, pode acontecer até a assinatura do auto de arrematação e deve contemplar o montante integral da dívida e seus acessórios, mas não eventuais débitos discutidos em outras ações entre as mesmas partes.

O entendimento foi estabelecido pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) ao reformar acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) que afastou a possibilidade de remição, em caso no qual a dívida foi paga depois da arrematação do bem penhorado, mas antes da assinatura do auto de arrematação. O TJSP havia decidido que o valor depositado pela parte executada não era suficiente, pois havia débito em aberto com o mesmo credor em outra ação.

2.9 Arrematante e Capacitados

Primeiramente se faz necessário mencionar quem pode participar do leilão, para que se possa tornar arrematante. Devido ao grande avanço da tecnologia, em

regra os leilões são realizados de forma *online*, ou seja, os interessados deverão se cadastrar no site do leiloeiro oficial e se habilitar acessando a página da rede mundial de computadores desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas no edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Dito isso, o leilão por ser ato público, em regra qualquer pessoa poderá participar, ou seja, todas as pessoas físicas capazes, pessoas jurídicas devidamente constituídas e até mesmo o exequente, pois todos podem participar em iguais condições.

Contudo há regras claras para quem de fato não podem sequer participar e, por conseguinte não às tornará arrematante, são aqueles que deixaram de cumprir suas obrigações em leilões anteriores, os relacionados com a administração do processo judicial que está levando o bem a leilão, o falido, e por fim o leiloeiro, mesmo que interposta pessoa, seus parentes e membros de sua equipe de trabalho, além daqueles expressamente impedidos pelo disposto no art. 890 do novo CPC (BRASIL, 2015).

Por demais, arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão do leiloeiro, em regra fixadas em 05%, sobre o valor do bem arrematado, no prazo máximo de 24 horas após o término do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida ao leiloeiro. A comissão do leiloeiro será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152 (SÃO PAULO, 2014), publicado no DJE em 11 de fevereiro de 2014. A comissão do leiloeiro, não é devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

Na ocorrência de eventuais débitos tributários, taxas e impostos lançados até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN) (BRASIL, 1966), salvo previsto em edital, tal previsão visa resguardar o estado uma

vez que havendo arrematação com cifras inferiores para suprir os débitos tributários além dos credores descritos na demanda judicial.

Contudo há diversas decisões monocráticas e acórdãos sobre a matéria em conteúdo, sendo assim o STJ está prestes a pacificar tal entendimento se mesmo constando em edital tais débitos não seriam de responsabilidade do arrematante, a possibilidade de aplicar tal entendimento jurídico a diversos processos gera economia de tempo e segurança jurídica. A questão submetida a julgamento foi cadastrada no sistema de recursos repetitivos do STJ como Tema 1.134, com a seguinte redação: "Responsabilidade do arrematante pelos débitos tributários anteriores à arrematação, incidentes sobre o imóvel, em consequência de previsão em edital de leilão".

No mais os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, sendo a verificação de documental, de gravames de credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

Por fim, para aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do CC (BRASIL, 2002), ficará sujeito às penalidades do art. 358 do Código Penal, diga-se, impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

3 LANCE

A priori a nomenclatura lance vem do latim *throw*, na qual quer dizer lançar, sendo assim o indivíduo realiza sua oferta através do lance de forma livre.

Dito isso as ofertas quando lançadas presencialmente devem ser feitas em voz alta, clara e inteligível, de modo a serem bem ouvidas pelo leiloeiro e pelos outros

licitantes, e devem observar progressão crescente. Por sua vez o leiloeiro em seguida a cada oferta, deve aguardar determinado tempo razoável a fim que os demais participantes possam ofertar lances superiores, e, não havendo lance nenhum a fim de cobrir o mais elevado, aquele que o fez será declarado arrematante através da terceira batida do martelo, e o leiloeiro lhe entregará a coisa vendida no estado *ad corpus*, após exibição do preço. Em se tratando de leilão judicial, a coisa só lhe é entregue após a expedição da carta de arrematação por ordem do juízo competente. Porém se o leilão for judicial e eletrônico, o interstício entre lances é de no mínimo quinze segundos, em leilões simultâneos cento e oitenta segundos em leilões não mediados humanamente pelo(a) leiloeiro(a) responsável, conforme consta na Resolução 236 de 13 de julho de 2016, do Conselho Nacional de Justiça (BRASIL, 2016).

Vale ressaltar que lances para pagamento à vista tem preferência, conforme previsto no art. 895 Inciso VII do CPC (BRASIL, 2015), não havendo lances para pagamento à vista, serão admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% e o saldo remanescente em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por indexador a ser indicado pelo interessado, que serão convalidadas ou não pelo Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC).

Aceito o lance, sem condições ou reservas, está o arrematante obrigado a pagar o preço e a receber a coisa comprada. O CPC (BRASIL, 2015) estabelece que se o arrematante não pagar o preço no prazo estabelecido, o juízo competente irá impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda da caução, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participação o arrematante remisso.

Por óbvio essa obrigação de adimplir-se por lance feito e recebido como maior, configurando-se o arremate, visa evitar fraudes nos atos públicos de leiloaria. Sendo o leilão venda única, a quem mais der, o simples fato de se anular a venda, refazendo-a, já traz maléfico ao beneficiário, na medida em que o maior lance superou o de outros lançadores, que não tendo propensão a pagar maior preço, consideraram o leilão pronto e acabado ao virem o martelo sendo batido a outro, abandonando o recinto, o que impediria de a recondução do leilão o bem fosse disputado da mesma forma.

Da mesma forma impossível seria se mensurar qual teria sido o preço de arrematação caso o lançador inadimplente não tivesse participado, tendo em vista que os lançadores de boa-fé de fato pagariam o preço alcançado, caso esses fossem

declarados como vencedores. Ainda, a inexigibilidade desse adimplemento do arrematante de má-fé traz descrédito e insegurança jurídica a essa modalidade de alienação, judicial ou não.

Os leilões eletrônicos trazem maior transparência na superação dos lances, e é possível notar o efeito do licitante inadimplente na observação dos registros do leilão, até parar o chamamento de licitante superado.

Sendo assim será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao de avaliação (primeira praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (segunda praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidos propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site do leiloeiro, nos termos do art. 22, parágrafo único da Resolução n.º 236 do CNJ (BRASIL, 2016), necessário o sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/S, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (art. 891, parágrafo único, art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC e prazos conforme AI 2132770,-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do(a) leiloeiro(a), sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981 (BRASIL, 1932), além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial, gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito, Art. 884, IV do CPC (BRASIL, 2015). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC (BRASIL, 2015), ao arrematante remisso. Além

disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação, conforme art. 895, § 4º e 5º do CPC (BRASIL, 2015).

3.1 Arrematação

Arrematação é o ato de abarcar os bens do devedor de forma compulsória dentro do processo judicial de execução. O principal objetivo é converter em dinheiro tais bens para que se possa pôr fim a execução em sua totalidade ou parte dela.

Uma vez oferecido o lance e aceito para arrematação, o arrematante deverá realizar o pagamento via depósito judicial, conforme previsto no art. 892 do CPC (BRASIL, 2015). Pode ocorrer de o bem ter sido arrematado e venha a sofrer requisição de impugnação, por entender que viera apresentar algum ato atentatório á boa ordem. Para tanto deverá ocorrer dentro do prazo de dez dias, após o ato de arrematação para assim proceder, conforme previsto no art. 903, Inciso 2, transcorrido tal prazo sem qualquer manifesto o juiz expedirá a carta de arrematação em nome do arrematante.

Outro ponto bastante peculiar descrito no art. 892, parágrafo 1º do CPC, nos diz que havendo o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 três dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, inclusive arcar com o valor da comissão do leiloeiro, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.

Importante salutar que a carta de arrematação constará de auto que será lavrado de imediato abrangendo os bens penhorados, obrigatoriamente assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro. A ausência das assinaturas enseja que não está perfeito e acabado, embora a homologação do leilão pelo juiz substitui sua assinatura do auto. Tal carta de arrematação é espécie de título aquisitivo originário, ou seja, de

domínio formal pois dará ao arrematante o direito da alienação do(s) bem(s) imóveis arrematados perante ao Cartório de Registro de Imóveis competente. Ressalta-se que após sua expedição, essa não poderá ser desfeita, a não ser por sentença decisória, ou em ação anulatória.

3.2 Imissão da Posse

O conceito de posse, no direito positivo brasileiro, indiretamente nos é dado pelo art. 1.196 do Código Civil (BRASIL, 2002, n. p*), ao considerar possuidor “todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

O nosso direito protege não só a posse correspondente ao direito de propriedade e a outros direitos reais como também a posse como figura autônoma e independentemente da existência de um título. A posse é protegida para evitar a violência e assegurar a paz social, bem como porque a situação de fato aparenta ser uma situação de direito.

Já o direito à posse, conferido ao portador de título devidamente transcrito, bem como ao titular de outros direitos reais, é denominado *jus possidendi* ou posse causal. Nesses exemplos, a posse não tem qualquer autonomia, constituindo-se em conteúdo do direito real. Tanto no caso do *jus possidendi* (posse causal, titulada) como no do *jus possessionis* (posse autônoma ou formal, sem título) é assegurado o direito à proteção dessa situação contra atos de violência, para garantia da paz social.

José Carlos Moreira Alves (1985, p. 4) comenta que “pouca matéria há, em direito, que tenham dado margem a tantas controvérsias como a posse. Sua bibliografia é amplíssima, e constante a afirmação dos embaraços de seu estudo”.

Portanto, o conceito de posse resulta da conjugação dos três dispositivos legais mencionados. O art. 485 do Código Civil de 1916, ao definir o possuidor, aludia aos poderes inerentes ao domínio, ou propriedade. O vocábulo domínio tem caráter restritivo, pois é usado somente em relação às coisas corpóreas. Já a palavra propriedade abrange também as incorpóreas, podendo ser considerada como campo dos direitos sobre o patrimônio. Como a posse não se limita às *corporales res*, podendo o seu objeto consistir em qualquer bem, o Código Civil (BRASIL, 2002)

suprimiu a expressão “ao domínio”, que a doutrina considerava ociosa, sem afastar do âmbito da posse qualquer espécie de bem.

É de suma importância demonstrar a dimensão da posse dentro do instituto dos leilões, uma vez que alienação advinda de leilão em regra ocorre de forma involuntária, pois o leilão judicial ocorre para quitação de dívidas, sendo assim é comum que tais bens estejam ocupados e, por conseguinte, o arrematante busca a tutela jurisdicional objetivando a posse do bem.

Sendo assim a observância do edital se demonstra primordial, uma vez que os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, uma vez que correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, tudo isso antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Nesse diapasão o arrematante dever requerer a imissão da posse do imóvel, nos próprios autos do presente que levou a leilão o referido bem, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC (BRASIL, 2015).

Para tanto não há garantia jurídica quanto ao sucesso em abarcar a posse do referido bem lançado e arrematado, principalmente nas hipóteses na qual não se arremata a totalidade do bem, ou seja, por ser o imóvel bem indivisível não há que se falar em posse nova nas hipóteses de aquisição fracionada.

Ensino - Embargos de terceiro – O embargado arrematou apenas 50% de parte de lotes – Impossibilidade de imissão do arrematante na posse da sua parte ideal, por haver prova de que nos lotes há construções que se estendem por lotes não arrematados - Indivisibilidade – Mantida a revogação da ordem de imissão de posse. - Fixação de prazo para recolhimento do preparo do recurso adesivo - Preparo recolhido em valor inferior ao devido - Deserção - Recurso do apelante não provido, não conhecido o recurso adesivo da ré. (BRASIL, 2022, n.p.)

3.3 Efeitos Jurídicos dos leilões

Os efeitos jurídicos estão preconizados no CPC (BRASIL, 2015) mais precisamente no art. 903, uma vez que qualquer que seja a modalidade de leilão,

assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável. Contudo é factível ao arrematante desistir da arrematação caso venha requerer nos dez dias seguintes, desde que comprove a existência de ônus real, ou gravame não mencionados no edital.

Ultrapassados a fase de arrematação e o efetivo depósito judicial por parte do arrematante, caberá aos credores requerer o levantamento dos valores a qual lhe pertence, há de se ressaltar que o ordenamento jurídico traz a ordem de preferência, dentre elas estão as dívidas trabalhistas pois têm preferência ao pagamento, seguidas dos débitos fiscais, e só então, havendo sobra, proceder-se-á ao pagamento aos demais credores.

Sendo assim, considerando a primazia dos mencionados créditos estabelecida pelo ordenamento jurídico, a sua satisfação terá preferência. Eis o entendimento do C. STJ:

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - Agravo de Instrumento nº 2259571-49.2021.8.26.0000 -Voto nº 17292 4 CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO. CONCURSO SINGULAR DE CREDITORES. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO EM FACE DO CRÉDITO CONDOMINIAL. CRÉDITO COM PREFERÊNCIA LEGAL. EXECUÇÃO EM CURSO E PENHORA ANTERIOR SOBRE O MESMO IMÓVEL. DESNECESSIDADE. INTELIGÊNCIA DO ART. 711 DO CPC. 1. No concurso singular de credores, o crédito tributário prefere a qualquer outro, ressalvados aqueles decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho. 2. O credor com título de preferência legal pode participar do concurso previsto no art. 711 do CPC para resguardar o seu direito de preferência, mesmo que não tenha promovido a execução do seu crédito. Nessa hipótese, reconhecida a preferência do crédito, o levantamento do valor fica condicionado à posterior ajuizamento de execução. 3. Negado provimento ao recurso especial".
(BRASIL, 2011, n.p.)

4 SEGURANÇA JURÍDICA DOS LEILÕES

4.1 Bem arrematado com reserva de Alienação Fiduciária

Alienação fiduciária é o termo jurídico na qual instituições financeiras e entidades, digam-se os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional (CMN), dentre outras, se utilizam nas operações de financiamento imobiliário sob o âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, visando a garantia de crédito sob tais operações, conforme a Lei nº 6.914 (BRASIL, 1997).

Tal instrumento normativo gera maior segurança jurídica a tais instituições em suas operações de crédito, uma vez que o inadimplemento do devedor fiduciante, por período superior a sessenta dias os permite integralizar ao patrimônio do credor fiduciante.

Para que isso ocorra o credor fiduciante deverá proceder a devida intimação do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

A doutrina majoritária recomenda que a propositura de execução de título extrajudicial, é a solução mais eficaz em determinados casos, diante da existência de questão altamente controvertida, perante a jurisprudência dos tribunais, referente à possibilidade de o credor fiduciário exigir o saldo remanescente se o produto obtido com a venda extrajudicial do bem imóvel dado em garantia não for suficiente para a quitação integral do seu crédito, ou se não houver interessados em arrematar o bem no segundo leilão, considerando o disposto nos §§ 5º e 6º do art. 27 da Lei nº 9.514 (BRASIL, 1997, n.p.) que assim dispõe:

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º [valor da dívida mais despesas],

considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º [entrega da importância que sobejar ao devedor].

§ 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio. (Sem acréscimos no original - grifou-se)

Vale ressaltar que nessa hipótese, a referida alienação recairá apenas os direitos do fiduciante perante ao imóvel em questão, ou seja, o arrematante assumirá os direitos e deveres do mutuário perante a instituição credora fiduciária. Na prática na hipótese de alienação extrajudicial do bem dado em garantia, não suportar a somatória da dívida mais despesas, o credor fiduciário não está impedido de exigir o saldo remanescente se o produto obtido com a venda extrajudicial não for suficiente para a quitação integral do seu crédito. O remanescente da dívida apenas não estará mais garantido ante o desaparecimento da propriedade fiduciária, o mesmo ocorrendo na hipótese de não haver interessados em arrematar o bem no segundo leilão.

Com a edição da Súmula nº 384/STJ, por exemplo, está Corte Superior firmou o entendimento de que "cabe ação monitória para haver saldo remanescente oriundo de venda extrajudicial de bem alienado fiduciariamente em garantia" (grifou-se), justamente porque a venda extrajudicial do bem "(...) retira ao eventual crédito remanescente a característica de liquidez, e ao título dele representativo, em consequência, a qualidade de título executivo. (BRASIL, 1998, n.p.)

Importante ressaltar que o direito de quitar dívida antes da arrematação não pode premiar inadimplência de má-fé, uma vez configurada a conduta abusiva do devedor, pode ser afastado seu direito à quitação do débito antes da assinatura do termo de arrematação.

Podemos denominar uma dessas condutas abusivas, através da propositura de ação de consignação sem a prévia recusa do recebimento por parte do banco, com o objetivo de cumprir o contrato de forma diversa da acordada, frustrando intencionalmente as expectativas do agente financeiro e do terceiro de boa-fé que arrematou o imóvel.

De acordo com o processo citado acima, a devedora pagou apenas oito das 240 prestações do contrato. Após sete anos sem pagar, propôs ação de consignação contra a instituição financeira, com a pretensão de depositar integralmente o saldo devedor e assim quitar o imóvel, objeto de alienação fiduciária. "A conduta da recorrente, que se manteve no imóvel por aproximadamente sete anos – e ainda se

encontra na posse do bem – sem qualquer pagamento, para ao final pretender a quitação integral do saldo devedor, afronta a boa-fé objetiva e não merece a complacência do direito”, afirmou o relator ministro Marco Aurélio Bellizze, na qual esclareceu que o procedimento de execução extrajudicial previsto na Lei 9.514 (BRASIL, 1997) tem duas fases distintas: a alienação do imóvel inicia-se com a consolidação da propriedade para o credor, sendo que o vínculo contratual da instituição bancária com o devedor somente se dissolve com a posterior alienação do bem a terceiros, em leilão.

Portanto, segundo o relator, até o término dessa segunda fase – assinatura do termo de arrematação –, o devedor fiduciário pode quitar a dívida. Essa garantia protege o devedor da onerosidade do meio executivo e garante ao credor a realização de sua legítima expectativa, que é o recebimento do valor contratado.

Contudo, segundo o relator, a situação retratada nos autos é atípica e afronta o dever de atuação leal e proba imposto aos contratantes pelo artigo 422 do Código Civil. No caso, já houve a aquisição do imóvel por terceiro de boa-fé, o qual, mesmo após a arrematação na forma do edital e da lei, ainda não conseguiu a imissão na posse.

Segundo o ministro, caracterizado o abuso do direito pela parte devedora diante da utilização da inadimplência contratual de forma consciente para ao final cumprir o contrato por forma diversa da contratada, deve ser afastada a possibilidade de quitação.

De acordo com o voto do relator, a interpretação dos dispositivos da Lei 9.514 (BRASIL, 1997) e do Decreto-Lei 70 (BRASIL, 1966) indica que sua finalidade é proteger o devedor inadimplente de uma onerosidade excessiva na execução, e não beneficiar condutas conscientes de inadimplência.

A turma concluiu que a propositura da ação de consignação sem prévia recusa do recebimento inviabilizou o oportuno conhecimento da pretensão de pagamento pelo credor, ensejando o prosseguimento da alienação do imóvel ao arrematante de boa-fé.

Diante do exposto é de suma importância ao analisar a documentação do referido bem em leilão junto ao Registro de Imóveis competente se há registro de averbação a título de alienação fiduciária, uma vez que se o leilão não partiu do próprio credor fiduciário o mesmo irá exigir a quitação do saldo devedor em sua integralidade para emitir o termo de quitação e isso é um problema grave uma vez que o

arrematante não estará livre do gravame da referida alienação fiduciária, justamente por não haver dispositivo legal em nosso Código de Processo Civil (BRASIL, 2016), sendo assim por muitas vezes o arrematante terá que arcar tal quitação além dos valores ofertados em lance.

Importante destacar que tais problemáticas advêm de bens levados a leilão, geralmente por de débitos oriundos de cotas condominiais, na qual os lances ofertados não suportam a somatória dos débitos condominiais em conjunto com os débitos do credor fiduciante.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão interlocutória que deferiu requerimento do credor fiduciário para determinar que o valor da arrematação não poderá ser inferior ao saldo devedor do contrato de alienação fiduciária, tanto no primeiro como no segundo leilão. Recurso do Condomínio exequente pleiteando que o valor do lance não obedeça ao critério estabelecido na decisão agravada. Negado provimento. Executado que é titular de um "direito real de aquisição" decorrente do contrato de financiamento com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia do imóvel. Tendo sido deferida a penhora sobre o imóvel e declarada a preferência do crédito do Condomínio, é imprescindível determinar que a arrematação considere o valor em aberto do financiamento, a fim de se conseguir realizar arrematação com resultado efetivo em favor do arrematante. Precedente da Corte. RECURSO NÃO PROVIDO. (BRASIL, 2022, n. p)

4.2 Bem arrematado com reserva de Hipoteca

Hipoteca é espécie de garantia de crédito imobiliário, utilizada exclusivamente por entidades financeiras ao concederem créditos a determinados mutuários. Ocorre que com o surgimento da Lei 9.514 (BRASIL, 1997) a referida garantia bancária diga-se a Hipoteca, entrou em desuso no Brasil pois gera insegurança jurídica as instituições financeiras. Uma vez que o arrematante ou adjudicante deve receber o bem livre e desembaraçado do ônus da hipoteca, pois com a arrematação ou adjudicação a hipoteca é extinta, nos termos dos arts. 1.499, inciso VI, e 1.501, tendo o credor hipotecário que participa do produto da arrematação, após satisfeito o crédito preferencial relativo à hasta pública.

Deve-se ressaltar que não há que se falar em perda do direito do credor hipotecário com o cancelamento da garantia, podendo exigir eventual saldo

remanescente daquele que contraiu a obrigação e demandar o devedor por eventual saldo restante. Este não deixa de ser credor com privilégio, participando do produto da arrematação do bem que garantia o empréstimo, não podendo eventual saldo remanescente ser liberado em favor do devedor antes de verificada a quantia que deve ao credor hipotecário, uma vez que detém o direito real de hipoteca sobre eles, razão pela qual deve ser reconhecida sua preferência sobre o montante advindo da arrematação.

Frisa-se que não basta a anotação do crédito na lista de eventuais penhoras, cabendo-lhe o direito de levantar o produto da alienação dos imóveis hipotecados com preferência, independentemente da existência de execução ou anterior penhora sobre os referidos bens, consoante dispõem os artigos 905, 908, 961 e 1.422 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Vale ressaltar que os bens imóveis hipotecados não podem ser utilizados para a satisfação de outras dívidas dos mutuários, sem que, previamente, seja quitado o débito hipotecário, nos termos do art. 1.419 do CC (BRASIL, 2002).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATÇÃO DE BEM IMÓVEL POR TERCEIRO. IMÓVEL GRAVADO POR HIPOTECA. PEDIDO DE CANCELAMENTO DO REGISTRO. POSSIBILIDADE. A arrematação constitui uma das hipóteses de extinção da hipoteca, desde que o credor hipotecário seja notificado judicialmente nos autos da execução promovida por outros credores. Inteligência do disposto nos artigos 1499, IV e 1501, CC. Na hipótese dos autos, o credor hipotecário foi devidamente intimado da penhora e da hasta pública, tendo apenas requerido a preferência de seu crédito. Necessidade de expedição de mandado de cancelamento da hipoteca pelo Juízo "a quo". Decisão reformada. RECURSO DA ARREMATANTE PROVIDO, com observação.
(BRASIL, 2022, n.p.)

Sendo assim gera segurança jurídica ao arrematante, pois com o pagamento do preço pago em hasta pública e por ventura tal quantia não restar valor suficiente para o pagamento da dívida hipotecária, o arrematante não assume a responsabilidade pelo débito remanescente, uma vez que a carta de arrematação se faz valer como aquisição originária da propriedade inclusive a título e impostos tributários conforme previsto no art. 130, parágrafo único do CTN, havendo arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.

4.3 Penhoras Gravadas sob o bem arrematado

Arrematação é o ato de abarcar os bens do devedor de forma compulsória dentro do processo judicial de execução. O principal objetivo é converter em dinheiro tais bens para que se possa pôr fim a execução em sua totalidade ou parte dela.

Portanto a aquisição de bem em hasta pública, por ser considerada originária, não há ligação entre proprietário anterior e arrematante, desta vênha todos os débitos até então existentes sub-rogam-se, no valor arrematado.

Dito isso a propriedade arrematada pelo arrematante será integralizada ao seu patrimônio de forma derivada, ou seja, arrematação é o modo de aquisição de compra na qual será transmitida ao novo proprietário arrematante.

Sendo assim, em regra tais penhoras gravadas sob a matrícula imobiliária do bem arrematado perdem sua eficácia jurídica, contudo o arrematante deverá requer em juízo para que o mesmo venha expedir via ofício perante ao Cartório de Registro de Imóveis para que possa providenciar o cancelamento indireto de tais penhoras adversa aquela que deu origem arrematação.

AGRAVO DE INSTRUMENTO TIRADO CONTRA R. DECISÃO QUE INDEFERIU A REAVALIAÇÃO DO BEM ARREMATADO E O PEDIDO PARA COMPELIR O CARTÓRIO A REGISTRAR A CARTA DE ARREMATAÇÃO E ABSTER-SE DE ANOTAR PENHORAS E INDISPONIBILIDADES - INCOGITÁVEL REAVALIAÇÃO OU DEVOLUÇÃO PARCIAL DO VALOR PAGO, INDEMONSTRADO EXCESSO - VALOR DA ARREMATAÇÃO QUE SEQUER COBRE O PREÇO DO TERRENO, NÃO SE VISLUMBRANDO ESPAÇO PARA ABATIMENTO DECORRENTE DE EVENTUAL EQUÍVOCO NA CONSIDERAÇÃO, PELO ARREMATANTE, DE DOIS GALPÕES NO LANCE REALIZADO - IMPOSSIBILIDADE DE OBRIGAR O CARTÓRIO A NÃO REALIZAR REGISTROS DE PENHORAS OU INDISPONIBILIDADES ATÉ ANOTAÇÃO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO - EVENTUAL IRRESIGNAÇÃO ACERCA DO PROCEDIMENTO CARTORÁRIO QUE COMPORTA APRECIÇÃO POR VIA PRÓPRIA - RECURSO DESPROVIDO. (BRASIL, 2022, n. p.)

Vale ressaltar que o bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora, porém nada impede, que os direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato sejam constrictos uma vez que não pertencem ao devedor executado, que é apenas possuidor, com responsabilidade de depositário, mas à instituição financeira que realizou a operação de financiamento.

Entretanto é possível recair a constrição executiva sobre os direitos detidos pelo executado no respectivo contrato, uma vez que o devedor fiduciante possui expectativa do direito à futura reversão do bem alienado, em caso de pagamento da totalidade da dívida, ou à parte do valor já quitado, em caso de mora e excussão por parte do credor, que é passível de penhora, nos termos do art. 11, VIII, da Lei das Execuções Fiscais (BRASIL, 1980).

4.4 Relação de Consumo

Importante questão dos atos da leiloeira é a não aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, tendo em vista que não há que se alegar vícios redibitórios pelos bens vendidos, já que os objetos são vendidos no estado em que encontram, e ficam à disposição dos licitantes para avaliação via edital.

Essa premissa tem o mesmo fundamento da execução do arrematante inadimplente, já que a alegação de vício redibitório ou mesmo de bem comprado em desacordo com a legislação vigente de proteção ao consumo, ou de vício da vontade, deve ser analisada sob outro prisma: o arrematante ao pagar maior preço via lance, tirou a oportunidade de outros lançadores, que não tinham disposição em pagar o mesmo preço, de adquirirem o bem entregue. Isso por se só frustra o leilão, trazendo prejuízo aos seus promotores, já que os custos associados não são repassados ao preço.

4.5 Limites da Expropriação dos Bens Arrematados

Em regra, toda expropriação advém do processo de execução, que nasce através da obrigação financeira não suportada pelo devedor, na qual o credor busca tutela estatal através do judiciário objetivando sua salva guarda, havendo êxito em sua pretensão e a não satisfação voluntária por parte do credor, aí sim fica a cargo do referido credor localizar possíveis bens e apresentar ao juízo da causa sua intenção

em disponibilizar tais bens através do leilão com o único objetivo em satisfazer o seu crédito.

Porém é salutar que a expropriação prevista no art. 647 Inciso III do CPC (BRASIL, 2015), não é taxativo, justamente por haver limitações conforme previsto no art. 833, inciso I do CPC (BRASIL, 2015), são aqueles denominados bens de família, sendo assim caberá o devedor demonstrar tal proteção legal até o ato de emissão da carta de arrematação expedida pelo juízo da causa, salvo as hipóteses que visam salvaguardar natureza alimentar.

RECURSO ESPECIAL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. ALEGAÇÃO APÓS LAVRATURA E ASSINATURA DE ARREMATAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ARTS. 535 CPC/1973. VIOLAÇÃO NÃO CONFIGURADA. 1. Não ofende o art. 535 do CPC/1973 o acórdão que examina, de forma fundamentada, todas as questões submetidas à apreciação judicial, circunstância que afasta a negativa de prestação jurisprudencial. 2. A impenhorabilidade do bem de família é matéria de ordem pública e, portanto, pode ser arguida e examinada enquanto integrar patrimônio do devedor, não mais cabendo ser suscitada após a alienação judicial do imóvel e exaurimento da execução, mediante a lavratura e assinatura do auto respectivo. Precedentes. 3. Com a assinatura do auto de arrematação, operam-se plenamente os efeitos do ato de expropriação em relação ao executado e ao arrematante, independentemente de registro imobiliário, o qual se destina a consumir a transferência da propriedade com efeitos em face de terceiros. 4. Recurso especial a que se nega provimento. (BRASIL, 2022, n. p)

Entretanto, tal norma não é viável a penhora sobre bens garantidos por alienação fiduciária, já que não pertencem ao devedor-executado, que é apenas possuidor, com responsabilidade de depositário, mas à instituição financeira que realizou a operação de financiamento, uma vez que o devedor fiduciante possui expectativa do direito à futura reversão do bem alienado, em caso de pagamento da totalidade da dívida, ou à parte do valor já quitado, em caso de mora e excussão por parte do credor, que é passível de penhora, nos termos do art. 11, VIII, da Lei das Execuções Fiscais (BRASIL, 1980), ou seja, nessa hipótese o arrematante inclusive assumirá os direitos e deveres do mutuário perante a instituição financeira, e portanto deverá buscar a regularização contratual junto ao credor fiduciário o que pode ou não implicar no dever de pagamento do saldo devedor contratual.

Contudo não se aplica a tese que na impossibilidade de expropriação de bens de família, abarcar os frutos advindos deste bem até porque não seria vantajoso

financeiramente por parte do arrematante, uma vez que aplicaria grande quantia pecuniária e usufruir apenas dos frutos do bem arrematado.

5 CONCLUSÃO

O tema Leilão é fascinante, sendo assim diante das informações colhidas e apresentadas junto ao presente trabalho, conclui-se que leilões judiciais e extrajudiciais nos remete a busca contínua do conhecimento, justamente por se tratar de um tema extremamente complexo, desde a letra da lei e seus apetrechos.

Escolhi apresentar o referido tema justamente por sua alta complexidade, com isso é merecedor o seu estudo por diversos angulos desde sua origem, evolução histórica, regras e por demais sua natureza jurídica. Me despido de maiores pretensões, tem-se por objetivo contribuir para a boa compreensão da normatização específica dos leilões judiciais e extrajudiciais, tal prática nos remete aos seus princípios basilares, da transparência, impessoalidade, legalidade, moralidade, igualdade, publicidade, probidade administrativa.

É salutar que a prática de mercado da leiloaria vem em uma escala crescente, tornando assim a figura do leiloeiro o papel fundamental nessas transações. Busquei adentrar em suas vísceras oferecendo instruções para que a imposição da lei ocorra de modo a respeitar a dignidade de quem, de forma voluntária ou involuntariamente, viu seu patrimônio ser afetado por ação de estranhos que agem em nome de uma abstração, via poder judiciário ou não.

Distinguindo as modalidades dos leilões, detalhando os procedimentos, à luz das leis em vigor, em especial do Decreto 21.981 (BRASIL, 1932), que regulamenta a atividade de leiloaria no território nacional.

Conceituando, a natureza jurídica dos leilões e suas nuances, a responsabilidade civil e criminal dos leiloeiros, jurisprudências no nosso poder judiciário, concluo essa abordagem pragmática identificando inúmeras perplexidades que a prática da leiloaria impõe ao leiloeiro, licitantes e comitentes vendedores, senso assim tentei o oferecimento das correlatas proposições de soluções atreladas ao tema.

REFERÊNCIAS

ALVES, André; ALVES, Saulo. Artigo 876 ao 890. **Estudos do novo CPC [online]**, S.I, São Paulo, 25 ago. 2015. Disponível em: <https://estudosnovocpc.com.br/2015/08/25/artigo-876-ao-890/>. Acesso em 13 jul. 2022.

ALVES, André; ALVES, Saulo. Artigo 891 ao 903. **Estudos do novo CPC [online]**, S.I, São Paulo, 26 ago. 2015. Disponível em: <https://estudosnovocpc.com.br/2015/08/26/artigo-891-ao-903/>. Acesso em 13 jul. 2022.

ALVES, José Carlos Moreira. **Posse: evolução histórica**. 1 ed. Forense: São Paulo, 1985. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4871986/mod_resource/content/1/Posse%20-%20Evolucao%20Historica%20-%20Jose%20Carlos%20Moreira%20Alves.pdf. Acesso em 5 ago. 2022.

ALVES, José Carlos Moreira. Universidade, cultura e direito romano. **Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo**, [S. I.], v. 87, p. 39-63, 1992. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/67166>. Acesso em: 1 nov. 2022.

Art. 876 ao art. 878 do Novo CPC comentado artigo por artigo. **Projuris**, 2021. Disponível em: <https://www.projuris.com.br/novo-cpc/art-876-a-878-no-novo-cpc/>. Acesso 10 jul. 2022.

ÁVILA JÚNIOR, Celso Jaloto. Leilões: história, suas dinâmicas e psicologias. **Informação**. S. I, nov. 2016. Disponível em: <http://www.assessoriaagropecuaria.com.br/noticia/2016/11/17/leiloes-historia-suas-dinamicas-e-psicologias-cap-1-a-origem-dos-leiloes/modo-impressao>. Acesso em 24 jun. 2022.

BAGAROLLO, Luciano. Arrematação judicial - aspectos relevantes. **Migalhas [online]**, S.I, 28 out. 2014. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/210051/arrematacao-judicial---aspectos-relevantes>. Acesso em 15 ago. 2022.

BONONI, José. Vícios redibitórios conceito e previsibilidade no Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor. **eGOV UFSC [online]**. S. I., mai. 2019. Disponível em <https://egov.ufsc.br/portal/conteudo/vicios-redibitorios-conceito-e-previsibilidade-no-codigo-civil-e-no-codigo-de-defesa-do>. Acesso em 15 ago. 2022.

BRASIL. Instrução Normativa DREI/ME nº 52, de 29 de julho de 2022: dispõe sobre o exercício das profissões de administrador de armazéns gerais, trapicheiro, leiloeiro

oficial e tradutor e intérprete público. **Diário Oficial da União**. Seção 1, ed. 147, p. 21, 4 ago. 2022. Disponível em: <https://www.in.gov.br/web/dou/-/instrucao-normativa-drei/me-n-52-de-29-de-julho-de-2022-420018872>. Acesso em 06 set. 2022.

BRASIL. Instrução Normativa DREI/ME nº 39, de 31 de março de 2017: Altera a Instrução Normativa DREI nº 17, de 5 de dezembro de 2013 e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Seção 1, ed. 147, p. 21, 3 abr. 2017. Disponível em: <https://www.in.gov.br/web/dou/-/instrucao-normativa-drei/me-n-52-de-29-de-julho-de-2022-420018872>. Acesso em 06 set. 2022.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015: Código de Processo Civil. **Secretaria-Geral da Presidência da República**. 2015. [Documento digital não paginado]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em 26 ago. 2022.

BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966: Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. **Casa civil da Presidência da República**. 1966. [Documento digital não paginado]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm. Acesso em 30 mai. 2022.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002: Institui o Código Civil. **Casa civil da Presidência da República**. 2002. [Documento digital não paginado]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em 4 abr. 2022.

BRASIL. Resolução 236, de 13 de julho de 2016: Regulamenta, no âmbito do Poder Judiciário, procedimentos relativos à alienação judicial por meio eletrônico, na forma preconizada pelo art. 882, § 1º, do novo Código de Processo Civil. **Conselho Nacional de Justiça**. 12 p. 2016. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files/resolucao_236_13072016_15072016155240.pdf. Acesso em 28 ago. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Decisão**. Credor de dívida garantida por alienação fiduciária de imóvel pode optar por execução judicial ou extrajudicial. Brasília. FD: Superior Tribunal Federal de Justiça, [2022]. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/10032022-Credor-de-divida-garantida-por-alienacao-fiduciaria-de-imovel-pode-optimar-por-execucao-judicial-ou-extrajudicial.aspx>. Acesso em 2 abr. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Decisão**. Impenhorabilidade de bem de família tem de ser alegada antes de assinatura da carta de arrematação. Brasília - DF. Superior Tribunal de Justiça, [2022]. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/13052022-Impenhorabilidade-de-bem-de-familia-tem-de-ser-alegada-antes-da-assinatura-da-carta-de-arrematacao.aspx>. Acesso em 14 mai. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). Recurso especial nº 1.456.632 - MG (20140127080-6). Recorrente: Francisco Teixeira de Assis. Recorrido: Banco do Brasil S/A. Relatora: Min. Nancy Andrighi. 14 de fevereiro de 2017. **Lex**: Decisão do Superior Tribunal de Justiça, 14 fev. 2017. Disponível em <https://www.conjur.com.br/dl/recurso-especial-14566321.pdf>. Acesso em 26 jun. 2022.

BRASIL. Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932: regula a profissão de Leiloeiro ao território da República. **Casa civil da Presidência da República**. 1932. [Documento digital não paginado]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/d21981.htm. Acesso em 15 jun. 2022.

BRASIL. Decreto nº 596, de 19 de julho de 1890: Reorganiza as Juntas e Inspectorias Commerciaes e dá-lhes novo regulamento. **Poder Executivo**, Brasília, DF, 1890. [Documento digital não paginado]. Disponível em <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-596-19-julho-1890-505086-norma-pe.html>. Acesso em 14 ago. 2022.

BRASIL. Lei nº 2.024, de 17 de dezembro de 1908: reforma a lei sobre falências. **Coleção de Leis do Brasil**, v. 1, p. 121, 1908. [Documento digital não paginado]. Disponível em <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1900-1909/lei-2024-17-dezembro-1908-582169-publicacaooriginal-104926-pl.html>. Acesso em 7 jul. 2022.

BRASIL. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916: Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. **Casa Civil da Presidência da República**. 1916. [Documento digital não paginado]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm. Acesso em 03 jun. 2022.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação Cível nº 1049204-26.2019.8.26.0100. Relatora: Silvia Rocha. 27 de maio de 2022. **Foro Central Cível - 1ª Vara Cível**, São Paulo - SP, mai. 2022.

BRASIL. Lei nº 6.914, de 22 de julho de 2021: Dispõe sobre a produção, o transporte, o comércio, o uso, o armazenamento, a prestação de serviços, o destino final dos resíduos e embalagens vazias, o cadastro, o controle, a auditoria, a inspeção e a fiscalização dos agrotóxicos e afins e dá outras providências. **Poder Executivo**, Brasília - DF, 2021. [Documento digital não paginado]. Disponível em: http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/a83c5339271941e78bd9fb499e1b3c65/Lei_6914_22_07_2021.html#:~:text=LEI%20N%206.914%2C%20DE%2022%20DE%20JULHO%20DE%202021&text=Dispõe%20sobre%20a%20produção%2C%20o,afins%20e%20dá%20outras%20providências.&text=Art. Acesso em 30 jul. 2022.

BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997: Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. **Casa Civil da Presidência da República**, Brasília - DF, 1997.

[Documento digital não paginado]. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm. Acesso em 30 jul. 2022.

BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 20 de nov. 1997. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm. Acesso em 06 jun. 2022.

BRASIL. Lei nº 6.830, de 22 de setembro de 1980: Dispõe sobre a cobrança judicial da Dívida Ativa da Fazenda Pública, e dá outras providências. Lei das execuções Fiscais. **Presidente da República**, Brasília - DF, 1980. [Documento digital não paginado]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6830.htm. Acesso em 30 jul. 2022.

BRASIL, Resolução nº 236 do CNJ: Regulamenta no âmbito do poder judiciário, procedimentos relativos à alienação judicial por meio eletrônico, na forma preconizada pelo art. 882, § 1º do NCPC. **Conselho Nacional de Justiça**. 2016. Disponível em https://atos.cnj.jus.br/files/resolucao_236_13072016_15072016155240.pdf. Acesso em 15 jun. 2022.

BRASIL. Código Tributário Nacional (1966). Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF: Senado, 1966. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm. Acesso em 15 jun. 2022.

BRASIL. Código de Processo Civil (2015). **Código de Processo Civil Brasileiro**. Brasília, DF: Senado, 2015.

BUSSO, Sérgio. **Arrematação, adjudicação, alienação judicial por iniciativa particular**. 2 ed. IRIB: São Paulo, 96 p., 2016.

CAMPO LARGO. Edital De Leilão Judicial Para Alienação De Veículos Em Circulação. Alienação de veículos classificadas na condição de CIRCULAÇÃO, nos estados físicos e de conservação em que se encontram. **Juiz de Direito**, Paraná. 2022. Disponível em: https://www.kronbergleiloes.com.br/principal/pub/anexos/20221018092210EDITAL_DE_LEIL_O_JUDICIAL_CIRCULA__O.pdf. Acesso em 15 jun. 2022.

Como fazer uma proposta de arrematação parcelada para imóvel em leilão. **Pró-Jud. Leilões [online]**. S.l, 14 dez. 2021. Disponível em: <https://blog.projudleiloes.com.br/como-fazer-uma-proposta-de-arrematacao-parcelada-para-imovel-em-leilao/>. Acesso em 17 jul. 2022.

Conheça os procedimentos após arrematação em Leilão. **Leilões online BR**. S.l, 2018. Disponível em: <https://leiloesonlinebr.com/conheca-os-procedimentos-apos-arrematacao-em-leilao/>. Acesso em 10 jul. 2022.

CONTI, Rafael Francisco. **Laudo de avaliação de imóvel**. Vara Cível: Rosana. 2019. Disponível em: <https://www.alexandridisleiloes.com.br/leiloes/lotes/anexos/5f737d42020ea.pdf>. Acesso em 25 ago. 2022.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil brasileiro**. 3 ed. Saraiva: São Paulo. 786 p. 2003.

FERNANDES, Caroline. Caminhos do objeto, a afirmação do leilão e os primeiros capítulos de uma história do comércio no Brasil oitocentista. **Revista Mosaico**, v. 10, p. 67-80, 2017. Disponível em https://www.researchgate.net/publication/319116483_Caminhos_do_objeto_a_afirmacao_do_leilao_e_os_primeiros_capitulos_de_uma_historia_do_comercio_no_Brasil_oitocentista/fulltext/59925bf4aca27289539bc049/Caminhos-do-objeto-a-afirmacao-do-leilao-e-os-primeiros-capitulos-de-uma-historia-do-comercio-no-Brasil-oitocentista.pdf. Acesso em 4 ago. 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro 5: Direito das coisas**. 14. ed. Saraiva Jur: São Paulo, 680 p., 2019.

JUNQUEIRA NETO, Ruy de Mello. Patrimônio de afetação na recuperação judicial e na falência. **Jus.com.br [online]**, S. I, jun. 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/78953/a-arrematacao-em-hasta-publica-como-forma-de-aquisicao-originaria-da-propriedade>. Acesso em 3 jul. 2022.

KERSTING, Eduardo. Devedor Fiduciante consegue nulidade de intimação por edital. **EK Eduardo Kersting Advogados Associados**. Caxias do Sul, 2019. Disponível em: <https://ek.adv.br/2021/08/05/devedor-fiduciante-consegue-nulidade-de-intimacao-por-edital/#>. Acesso em 15 mai. 2022.

KRONBERG, Hércio. O que é e qual a importância de um edital em um leilão. **Gazeta do povo [online]**, out. 2020. Disponível em: <https://www.gazetadopovo.com.br/conteudo-publicitario/kronberg-leiloes/o-que-e-e-qual-a-importancia-do-edital-em-um-leilao/#:~:text=Um%20edital%20de%20leilão%20é,e%20condições%20do%20comitente%20vendedor>. Acesso em 24 jun. 2022.

KRONBERG, Helcio. **Leilões judiciais e extrajudiciais**. 1 ed. Hemus: São Paulo, 2018. 563 p.

LECIOLI, Roberson Marcos. A arrematação em hasta pública como forma de aquisição originária da propriedade. **Jus.com.br [online]**, S. I, jan. 2020. Disponível

em: <https://jus.com.br/artigos/78953/a-arrematacao-em-hasta-publica-como-forma-de-aquisicao-originaria-da-propriedade>. Acesso em 3 jul. 2022.

Leilão Judicial e Extrajudicial de Imóveis: como funcionam? **Fux e Associados: advocacia empresarial [online]**. S. I, 27 mai. 2019. Disponível em: <https://fuxeassociados.adv.br/leilao-judicial-e-extrajudicial-de-imoveis-como-funcionam/>. Acesso em 23 jul. 2022.

MARTINS, André Marques; SILVA, Rodrigo Claudino Teixeira da. Como se opera, na prática, o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias. **TM Teixeira & Marques: advogados associados**. São Paulo, 2021. Disponível em: <http://www.teixeiraemarques.adv.br/como-se-opera-na-pratica-o-patrimonio-de-afetacao-nas-incorporacoes-imobiliarias/>. Acesso em 17 jun. 2022.

OLIVEIRA, Júlio Moraes; CARVALHO, Tomás Lima de. Leiloeiros auxiliares do comércio. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 16, n. 2970, 19 ago. 2011. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/19804>. Acesso em: 31 out. 2022.

QUINA, Fernando. Manual do arrematante. **Q Leilão: leiloeiro oficial [online]**. 2017. Disponível em: <https://www.qleilao.lel.br/conteudos/conteudo/17/>. Acesso em 14 jun. 2022.

REBELO, Jair. STJ – O arrematante é responsável pelos débitos condominiais vencidos antes da arrematação. **Jusbrasil [online]**, S. I, 2019. Disponível em: <https://jairenedito.jusbrasil.com.br/noticias/826578866/stj-o-arrematante-e-responsavel-pelos-debitos-condominiais-vencidos-antes-da-arrematacao>. Acesso em 5 jul. 2022.

RIO DE JANEIRO (RJ). Edital de leilão. Pregão presencial [leilão eletrônico e intimação relativo ao imóvel apartamento 205, do edifício situado na Avenida Vieira Souto, 500]. **Justiça Federal**: seção Judiciária do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 30 mai. 2022. Disponível em: <https://www.jfrj.jus.br/conteudo/edital-de-publico-leilao-eletronico-e-intimacao-relativo-ao-imovel-apartamento-205-do>. Acesso em: 23 jun. 2022.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. Execução de título extrajudicial. Agravo de Instrumento 2155464-17.2022.8.26.0000. Relator Marco Fábio Morsello. 15 de ago. 2022. **Agravo de instrumento**, São Paulo. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/1271090192/inteiro-teor-1271090212>. Acesso em 15 jun. 2022.

SÃO PAULO. Provimento CSM nº 2152/2014. Altera as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Diário Oficial da União, Brasília, DF, p. 23843, 28 nov. 2014. Disponível em: <https://www.d1lance.com.br/arquivos/leg-2152.pdf>. Acesso em 15 jun. 2022.

SÃO PAULO. Superior Tribunal de Justiça de São Paulo. Ação de cobrança de cotas poder judiciário tribunal de justiça do estado de São Paulo. REsp 1219219/SP. Relatora Ministra Nancy Andrighi. 25 de nov. 2011. **Recurso Especial**, São Paulo. Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/21031815/inteiro-teor-21031816>. Acesso em 15 jun. 2022.

SÃO PAULO. Poder Judiciário. Acórdão. ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**: São Paulo, SP, 20 ago. 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do>. Acesso em 22 abr. 2022.

VIEGAS, Weverson. Arrematação. **Jus.com.br [online]**, S. I, nov. 2004. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/5895/arrematacao>. Acesso em 3 jul. 2022.