

3 Dez. 2018 n. 20284 p. 2

# IMÓVEIS EM LEILÃO JUDICIAL

Direito  
Processual  
Civil

Devido à crise econômica, muitas pessoas físicas e jurídicas têm passado por enormes dificuldades financeiras tornando-se, muitas vezes, inadimplentes. O mercado imobiliário atual registra, por exemplo, alto número de devedores de condomínio e tributos, como por exemplo, o IPTU, fazendo com que o leilão judicial esteja cada dia mais presente no cotidiano forense.

Embora o antigo Código de Processo Civil, de 1973 (CPC), trouxesse regras relativas ao leilão judicial, estas não eram consideradas claras, dificultando a efetividade dos leilões. Entretanto, com a entrada em vigor da Lei n. 13.105/2015 – o Novo Código de Processo Civil (NCPC) – o leilão judicial de imóveis tornou-se mais rápido e efetivo, trazendo mais segurança jurídica para quem deseja arrematar bens em leilões.

Com o advento do NCPC, os interesses do arrematante foram de certa forma, considerados superiores aos do devedor.

Uma das mudanças mais significativas refere-se aos embargos à arrematação, recurso que antes permitia ao executado requerer a nulidade do ato, no prazo de cinco dias contados da arrematação, e a remição, que permitia o pagamento, pelo devedor ou por pessoa relacionada a este, do mesmo valor devido pelo arrematante no prazo de 24 horas após o leilão, anulando-se o mesmo. O NCPC alterou a norma para que, uma vez o bem leiloadado, não caibam mais os embargos à arrematação nem tampouco a remição.

O leilão judicial, por sua vez, deve ser realizado preferencialmente pela internet, como foi determinado pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Outra mudança diz respeito à possibilidade de parcelamento de 75% do valor do bem.

Enquanto o antigo CPC não permitia ao arrematante dividir o preço do imóvel adquirido, o art. 895 do NCPC autoriza o parcelamento em até 30 vezes com uma entrada ou sinal de 25% do valor do imóvel, excetuados os casos em que houver proposta de pagamento à vista e previsão expressa de forma contrária no edital do leilão.

Além disso, o parágrafo único do art. 891 do NCPC estabelece claramente a possibilidade de concessão de desconto entre os leilões da primeira para a segunda praça, sendo que, se o juiz não determinar o referido desconto, este será automaticamente de 50%.

Vale ressaltar que com a lavratura do auto de arrematação – assinado pelo juiz – esta será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ou seja, a ação autônoma para imissão na posse passou a ser desnecessária.

No caso de resistência do devedor em sair do imóvel arrematado, o arrematante poderá ainda ajuizar ações possessórias visando à defesa do seu direito de posse. No entanto, em casos de imóveis adquiridos em leilão judicial, o arrematante possui a opção de viabilizar a solicitação mediante simples requerimento ao juiz da execução.

Ainda, de acordo com o art. 903 do NCPC, mesmo que ajuizada a ação anulatória, após finda a arrematação, o arrematante figurará como litisconsorte necessário. E, mesmo que essa ação anulatória seja julgada procedente, o executado, agora autor da ação anulatória, terá o direito a reparação de danos contra o antigo exequente, agora réu na ação anulatória. O arrematante nada sofrerá, e muito menos o bem que arrematou.

Mais do que adquirir imóveis por valores significativamente inferiores, o Código Tributário Nacional (CTN), em consonância ao entendimento pacificado do Superior Tribunal de Justiça, prevê que nos casos de arrematação de imóvel em hasta pública, todos os impostos incidentes sobre tal imóvel, cujo fato gerador seja a propriedade, deverão ser descontados do preço pago pelo arrematante do bem.

Assim, o arrematante do bem será isento de arcar com os tributos devidos pelo executado e o crédito tributário sub-roga-se no respectivo preço a ser pago pelo arrematante e não no bem.

Assim, percebe-se que a aquisição de imóveis em leilões judiciais pode ser muito atrativa, permitindo arrematar imóveis por até 50% do valor da avaliação, e em até 30 parcelas, isentos de débitos como os de IPTU.

O momento atual é extremamente propício para esse tipo de operação, pois, devido à crise econômica, vários devedores tiveram seus bens penhorados, causando um aumento da oferta de leilões e agora, com a esperada retomada do crescimento econômico, haverá mais pessoas dispostas a arrematar tais bens.

No entanto, apesar das atrativas alterações promovidas pelo NCPC em matéria de leilões judiciais, e do momento propício para a arrematação de imóveis por esse meio, faz-se necessário consultar um advogado para auxiliar no processo que envolve o imóvel, na busca de eventuais dívidas do referido imóvel e do seu proprietário, na verificação da existência de penhora ou ações que possam anular o leilão, e na análise da liquidez do bem, visando minorar eventuais dificuldades da liberação do bem arrematado.

**PHILIPPE  
BOUTAUD-SANZ,  
PAOLA KARINA  
LADEIRA E JOYCE  
BARROZO FERNANDES**

» Sócios e advogada associada  
do escritório Chenut Oliveira  
Santiago