

Sumário

Introdução	1
Capítulo I – Origem, História e Aspectos Econômicos	3
1.1. Origem do termo.	3
1.2. O início da leiloaria no Brasil.....	3
1.3. A centelha	6
1.4. Abrangência e público alvo	8
1.5. A arrematação de imóveis como negócio jurídico e seus aspectos econômicos.....	8
1.6. Breve esclarecimento sobre a taxa CDI, o Custo de Oportunidade e o Benchmark.	10
1.7. Determine qual será a margem de lucro líquido esperada.....	11
1.8. Empreendedorismo e Planejamento.	12
1.9. É necessário contratar advogado?	13
1.10. Porque arrematar?	14
1.11. Importância de saber se o imóvel que irá a leilão está ocupado	16
Capítulo II – Conceitos e Esclarecimentos Essenciais	17
2.1. Alguns conceitos	17
2.1.1. Leilão judicial e leilão extrajudicial.....	17
2.1.2. Leilão Judicial único	18
2.1.3. Edital de Leilão Judicial	19
2.1.4. Auto de arrematação	21

2.1.5. Carta de arrematação	22
2.1.6. A imissão na posse.....	23
2.1.7. Certidão de Ônus Reais	26
2.1.8. Registro Público de Imóvel	26
2.1.9. Adjudicação	30
2.1.10. Preço Vil	33
2.1.11. Direito de preferência no leilão judicial.....	35
2.1.12. A expressão: “Direito e Ação” no leilão judicial	37
2.1.13. Imóvel foreiro: laudêmio e foro.	39
2.1.14. Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI	42
2.1.15. Aquisição originária e aquisição derivada.....	43
2.1.16. Bem de Família	47
2.1.17. A Preclusão.....	51
2.1.18. Trânsito em Julgado	55
2.1.19. Indisponibilidade.....	57
2.1.20. Cláusula de inalienabilidade	58
2.1.21. Cláusula de impenhorabilidade	60
2.1.22. Cláusula de incomunicabilidade	61
2.1.23. Habite-se.....	61
2.1.24. A Pena de Perdimento	63
2.1.25. Compreenda os meandros da nomeação do leiloeiro.....	64
2.1.26. A Hipoteca	66
2.1.27. Arresto	70

2.1.28. Sequestro	71
2.1.29. Penhora	73
2.1.30. Revelia	81
2.1.31. Jurisprudência	83
Capítulo III – Principais Novidades Introduzidas pelo Novo Código de Processo Civil	85
3.1. Pagamento Parcelado.....	85
3.2. Imóvel arrematado livre e desembaraçado de débitos	87
3.3. Conceituação do Preço Vil.....	89
3.4. Não há mais a necessidade de publicar o edital em jornal de grande circulação	90
3.5. Incentivo à realização de leilões judiciais por meio eletrônico	91
3.6. Imissão na Posse como Incidente Processual.....	91
3.7. Valorização do leiloeiro público	92
3.8. Maior segurança jurídica para o arrematante e fim dos embargos à arrematação	92
3.9. Ausência de lapso temporal entre as duas datas do leilão presencial..	93
3.10. O art. 843 do CPC beneficiou a arrematação, mas prejudicou o Exequente.....	94
Capítulo IV- Os Principais Riscos na Arrematação de Imóvel em Leilão Judicial.....	97
4.1. O risco quanto ao dinheiro investido	97
4.2. O risco com relação à demora na prestação jurisdicional	99

4.3. O risco quanto aos 5% pagos ao leiloeiro público	101
4.4. O risco quanto à ineficácia da arrematação com relação aos personagens do art. 804 do CPC não intimados	105
4.5. O risco quanto aos ônus e gravames que recaem sobre o imóvel arrematado e que não foram mencionados no edital do leilão.....	109
4.6. O risco com relação à remição da execução ou pagamento do débito.....	110
4.7. O risco quanto a possível contrato de locação preexistente a arrematação.....	114
4.8. O risco quanto à possibilidade do mesmo imóvel ser leiloadado em mais de um leilão	120
4.9. O risco de o imóvel arrematado ser desapropriado.....	122
4.10. Como diluir os riscos	123
Capítulo V - Custas Processuais, Despesas, Impostos, Legislação Aplicável e Certidões	125
5.1. Custas Processuais	125
5.2. Despesas	126
5.3. Impostos	127
5.4. Lucro imobiliário.	127
5.5. Legislação aplicável ao leiloeiro público.	131
5.6. Legislação aplicável ao leilão judicial de imóvel de acordo com sua origem.	132
5.6.1. Leilão Judicial e Leilão Extrajudicial	133

5.6.2. Leilão judicial de imóvel oriundo de ação trabalhista	135
5.6.3. Leilão judicial de imóvel oriundo de execução fiscal.....	142
5.6.4. Leilão judicial de imóvel oriundo de ação penal.....	147
5.6.5. Leilão judicial de imóvel oriundo de vara empresarial.....	150
5.6.6. Leilão judicial de imóvel oriundo de Juizado Especial Estadual.....	154
5.6.7. Enumeração não taxativa dos institutos correlacionados ao Leilão Judicial de imóvel.....	155
5.7. As certidões	155
5.7.1 As certidões do imóvel.....	156
5.7.2 As certidões pessoais do devedor.....	158
Capítulo VI – Participando dos Leilões Judiciais de Imóveis.....	161
6.1. Quem pode participar dos leilões judiciais de imóveis.....	161
6.2. Onde encontrar os leilões judiciais de imóveis.....	164
6.3. Conheça o passo a passo antes do leilão judicial do imóvel	165
6.3.1. Fluxograma n.º 1	169
6.4. Conheça o passo a passo depois da arrematação.....	170
6.4.1. Fluxograma n.º 2.....	173
6.4.2. A arrematação não foi questionada:	174
6.4.3. Fluxograma n.º 3	186
6.4.4. A arrematação foi questionada:	187
6.4.4.1. Arguição de que a arrematação deverá ser invalidada. Inciso I do § 1o do art. 903 do NCPC	190

6.4.4.1.1. Ausência de intimação do executado da penhora	190
6.4.4.1.2. Descumprimento do art. 889 do NCPC;.....	191
6.4.4.1.3. Ausência de intimação do executado para o leilão (art. 889 inciso I e parágrafo único);.....	191
6.4.4.1.4. Valor ofertado por quem não poderia fazê-lo (art. 890 do NCPC e 497 do CC);.....	192
6.4.4.1.5. Ausência de intimação do cônjuge do executado da penhora (art. 842 do NCPC);.....	193
6.4.4.1.6. Não intimação do coproprietário ou cônjuge alheio a execução das datas do leilão (art. 843 do NCPC);	193
6.4.4.1.7. Imóvel vendido em leilão por valor incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte, calculado sobre o valor da avaliação (§ 2º do art. 843 do NCPC);	193
6.4.4.1.8. Inobservância do artigo 886 do NCPC;	194
6.4.4.1.9. A ausência de atualização monetária da avaliação judicial poderá configurar arrematação por preço vil.....	194
6.4.4.2. Arguição de que a arrematação deverá ser considerada ineficaz. Art.804; Inciso II do § 1º do art. 903 do NCPC.	195
6.4.4.3. Arguição de que a arrematação deverá ser resolvida. Inciso III do § 1º do art. 903 do NCPC.	195
6.4.5. Fluxograma n.º 4 ao 11	204
6.4.6. A ação autônoma.	212
6.4.6.1. Fluxograma n.º 12	217
6.4.7. Os embargos de terceiro.....	218

6.4.7.1. Fluxograma n.º 13.	221
6.4.7.2. Fluxograma n.º 14.	222
6.5. Conclusão.....	223
Anexo I - Modelo de Petições	227
Anexo II - Jurisprudência	235
Bibliografia	253