

**FACULDADE DE DIREITO DE VITÓRIA
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

MATEUS CARDOSO DILASCIO CAMPOS RAMOS

**ANÁLISE ECONÔMICA DAS QUESTÕES JURÍDICAS QUE
ENVOLVEM A AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM LEILÃO
JUDICIAL**

**VITÓRIA
2023**

MATEUS CARDOSO DILASCIO CAMPOS RAMOS

**ANÁLISE ECONÔMICA DAS QUESTÕES JURÍDICAS QUE
ENVOLVEM A AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM LEILÃO
JUDICIAL**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Faculdade de Direito de Vitória – FDV, como requisito básico para obtenção do grau de Bacharel em Direito, sob orientação da professora Dra. Renata Helena Paganoto Moura.

VITÓRIA

2023

MATEUS CARDOSO DILASCIO CAMPOS RAMOS

**ANÁLISE ECONÔMICA DAS QUESTÕES JURÍDICAS QUE
ENVOLVEM A AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM LEILÃO
JUDICIAL**

Monografia apresentada ao curso de Direito da Faculdade de Direito de Vitória-FDV,
como requisito parcial de Conclusão de Curso para obtenção do grau de bacharel em
Direito.

Aprovado em ____ de _____ de 2023.

COMISSÃO EXAMINADORA

Profa. Dra. Renata Helena Paganoto Moura.
Faculdade de Direito de Vitória
Orientadora

Professor(a)
Faculdade de Direito de Vitória

RESUMO

Valendo-se de uma abordagem dedutiva, utilizando o método qualitativo e a pesquisa exploratória para realização de um levantamento bibliográfico, doutrinário e legislativo, este estudo pretende, sob uma perspectiva juseconômica, analisar as questões jurídicas que envolvem a aquisição de imóvel em leilão judicial. Para cumprir esse escopo, inicialmente será feita a conceituação e explanação do instituto do leilão judicial sob a ótica de um mecanismo executivo. Nesta oportunidade, discutir-se-á a forma de aquisição da propriedade e suas consequências, bem como os procedimentos necessários para que o processo executivo chegue, regularmente, ao momento do leilão. Em seguida, as questões judiciais, normativas e fáticas que envolvem a aquisição de imóvel em leilão judicial serão esmiuçadas, tecendo-se críticas acerca da regulamentação realizada pelo Código de Processo Civil de 2015. Por fim, à luz dos ensinamentos de Ivo Gico Jr., será feita uma Análise Econômica do Direito, que propiciará a reflexão acerca das vantagens e desvantagens de se arrematar um imóvel leilado. Dessa forma, levando em consideração também as decisões judiciais exaradas pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça e pelos Egrégios Tribunais de Justiça pátrios, demonstrar-se-á que a aquisição de imóveis leiloados se apresenta como um negócio financeiramente viável e que proporciona boas oportunidades de investimento para os interessados, desde que seja feita uma análise cuidadosa das variáveis apresentadas, compreendendo-se as especificidades do mercado e mitigando os riscos eventualmente existentes. Ante todo o exposto, conclui-se ainda que, embora existam desafios, o aprimoramento contínuo do sistema jurídico e a adaptação deste às demandas do mercado são fundamentais para promover um ambiente mais seguro e eficiente para todas as partes envolvidas no processo de leilão judicial de imóveis.

Palavras-chave: Leilão judicial; Análise jurídico-econômica; Aquisição de imóvel.

ABSTRACT

Using a deductive approach, using the qualitative method and exploratory research to carry out a bibliographical, doctrinal and legislative survey, this study intends, from a legal economic perspective, to analyze the legal issues involving the acquisition of property at judicial auction. To fulfill this scope, initially the concept of the judicial auction will be conceptualized and explained from the perspective of an executive mechanism. On this occasion, the method of acquiring the property and its consequences will be discussed, as well as the procedures necessary for the executive process to regularly reach the moment of auction. Next, the judicial, normative and factual issues involving the acquisition of property at a judicial auction will be scrutinized, criticizing the regulation carried out by the Code of Civil Procedure of 2015. Finally, in light of the teachings of Ivo Gico Jr., an Economic Analysis of Law will be carried out, which will encourage reflection on the advantages and disadvantages of selling an auctioned property. In this way, also taking into account the judicial decisions made by the Colendo Superior Court of Justice and by the Egregious Courts of Justice in Brazil, it will be demonstrated that the acquisition of auctioned properties presents itself as a financially viable business and that it provides good investment opportunities for those interested, as long as a careful analysis of the variables presented is carried out, understanding the specificities of the market and mitigating any risks that may exist. In view of all the above, it is also concluded that, although there are challenges, the continuous improvement of the legal system and its adaptation to market demands are fundamental to promoting a safer and more efficient environment for all parties involved in the judicial auction process of properties.

Keywords: Judicial auction; Legal-economic analysis; Acquisition of property.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	07
1 LEILÃO JUDICIAL COMO MECANISMO EXECUTIVO.....	09
1.1 AS FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE.....	10
1.2 A ARREMATÇÃO DE BEM IMÓVEL EM LEILÃO COMO FORMA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA: CONSEQUENCIAS JURÍDICAS.....	11
1.3 ASPECTOS PROCEDIMENTAIS DO LEILÃO JUDICIAL.....	16
1.3.1 Penhora dos bens.....	16
1.3.2 Averbação no cartório de registro de imóveis.....	17
1.3.3 Avaliação dos bens penhorados.....	17
1.3.4 Alienação forçada dos bens penhorados.....	18
1.3.5 Leilão judicial dos bens penhorados.....	19
2 QUESTÕES JUDICIAIS QUE ENVOLVEM O LEILÃO.....	21
2.1 CITAÇÃO.....	21
2.2 PUBLICIDADE DO LEILÃO.....	22
2.3 LEILOEIROS.....	23
2.4 A (IR)RAZOABILIDADE DO TEMPO DE DURAÇÃO DO PROCESSO DE EXECUÇÃO.....	24
2.5 DELIMITAÇÃO DO PREÇO MÍNIMO E O PREÇO VIL.....	25
2.6 NOVA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL.....	27
2.7 PAGAMENTO DO IMÓVEL ARREMATADO.....	29
2.8 INOVAÇÕES JURÍDICAS TRAZIDAS PELO CPC DE 2015.....	30
3 ANÁLISE ECONÔMICA DA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL EM LEILÃO JUDICIAL.....	35
3.1 IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI.....	36
3.2 IMPOSTO DE RENDA – IR E O GANHO DE CAPITAL.....	36
3.3 TAXA DE COMISSÃO.....	38
3.4 TAXAS CARTORIAIS.....	38
3.5 IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU).....	39

3.6 CUSTOS DE REGULARIZAÇÃO.....	41
3.7 CUSTOS DO LEILÃO.....	42
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	43
REFERÊNCIAS	45

INTRODUÇÃO

O direito imobiliário é um setor fundamental para economias desenvolvidas e emergentes. E a relação entre o direito e a economia tem crescido e mudado a cada dia, afetando e sendo impactada pelo comportamento dos mercados, consumidores e investidores – que demonstram um interesse cada vez maior em figurarem como arrematantes de imóveis comercializados em leilões judiciais.

Irrefutável, portanto, que essas transações precisam ser analisadas sob um viés econômico, financeiro, e jurídico, com o intuito de que sejam garantidas a segurança jurídica, a razoável duração do processo executivo, a equidade entre os interessados nos leilões de imóveis, o direito de defesa de todos os envolvidos, a viabilidade e – principalmente – a lucratividade dos adquirentes.

Por essa razão, este estudo pretende analisar as questões jurídicas e econômicas que envolvem a aquisição de imóvel em leilão judicial, valendo-se de uma abordagem dedutiva, utilizando o método qualitativo e a pesquisa exploratória para realização de um levantamento bibliográfico, doutrinário, legislativo e jurisprudencial, levando em consideração o entendimento mais atual do Colendo Superior Tribunal de Justiça e dos Egrégios Tribunais de Justiça pátrios.

Num primeiro momento, será feita a conceituação e explanação do instituto do leilão judicial sob a ótica de um mecanismo executivo. Nesta oportunidade, discutir-se-á a forma de aquisição originária da propriedade e suas consequências, bem como os diversos aspectos procedimentais que antecedem o leilão, tais como: Penhora dos bens, Averbação da penhora no cartório de registro de imóveis, Avaliação dos bens, Alienação forçada e, por fim, a possibilidade de alienação dos bens penhorados por meio de Leilão judicial.

Em seguida, as questões judiciais, normativas e fáticas que envolvem a aquisição de imóvel em leilão judicial, como o procedimento de citação do proprietário e dos interessados, os requisitos de publicidade do leilão, a nomeação dos leiloeiros, o tempo de duração do processo de execução, a delimitação do preço mínimo e a

(im)possibilidade de superação do preço vil serão debatidas. Além disso, algumas inovações jurídicas trazidas pelo CPC de 2015 serão abordadas criticamente.

Por fim, à luz dos ensinamentos de Ivo Gico Jr., será feita uma Análise Econômica do Direito, que propiciará a reflexão acerca das vantagens e desvantagens de se arrematar um imóvel leiloadado. Dessa forma, averiguar-se-á o custo de capitalização envolvendo impostos, ônus de transferências, despesas judiciais, honorários advocatícios, reforma, e demais encargos, a fim de refletir se é possível que sejam minimizados a ponto de garantir que o arrematante obtenha um retorno econômico suficiente, passível de considerar a alienação como um investimento.

Assim, a pesquisa em questão pretende responder a seguinte pergunta: à luz do arcabouço jurídico atual, é possível que o arrematante faça um investimento financeiramente positivo ao adquirir bem imóvel em leilão judicial?

1 LEILÃO JUDICIAL COMO MECANISMO EXECUTIVO

Consoante bem acentuam Lenio Luiz Streck e Ziel Ferreira Lopes (2022, p. 12), o advento dos novos problemas sociais e jurisdicionais demanda a coexistência de teorias que possam guiar ajustes nos desenhos institucionais. Assim, a renovação do debate sobre a jurisdição constitucional ganha destaque na luta para superar a crise das democracias contemporâneas.

Nos primórdios da civilização, a execução era preponderantemente vingativa ou penal (GOUVÊA, 2020, p. 14). No entanto, com o advento do regime democrático e dos direitos humanos, a execução do direito passou a ter eficácia satisfativa, para que o credor receba tudo o que lhe é devido, e nada além disso (GOUVÊA, 2020, p. 14).

Assim, uma vez que a autotutela não é admitida pelos Estados modernos, quando o devedor não cumpre espontaneamente a obrigação à qual é obrigado, o Estado, por meio da lei, mune o Poder Judiciário de poderes para impor o cumprimento da satisfação do direito do credor, ainda que contra a vontade do devedor, com o objetivo de solucionar o litígio (GONÇALVES, 2022, p. 805)

Isso porque, conforme ensinam os Professores Drs. Bruna Lyra Duque e Adriano Sant'Ana Pedra (2013, p. 155) o particular tem dever fundamental implícito de respeito à outra parte no cenário contratual, o que é chamado pela doutrina civilista de deveres anexos. Assim, mediante seu descumprimento, cabe relativizar a autonomia privada para exigir o cumprimento do dever anexo de solidariedade.

A modalidade de tutela jurisdicional correspondente à prática desses atos encadeados, essencialmente coativos, e finalisticamente satisfativos, é o processo executivo, ou simplesmente a execução, consistente na prática, pelo juiz ou sob o seu controle, de uma série de atos coativos concretos, aplicados sobre o devedor e seu patrimônio, para, às suas custas, tornar efetivo o cumprimento de prestação por ele inadimplida (GOUVÊA, 2020, p. 15). Sem ela, o titular de um direito estaria privado da possibilidade de satisfazer-se e fazer atuar a norma concreta sem a colaboração do devedor (GONÇALVES, 2019, p. 16).

Ou seja, a atividade jurisdicional executiva visa a anular os efeitos do ato ilícito e possui finalidade reparatória: propõe-se restabelecer e satisfazer o direito subjetivo violado, conseguindo por outros meios o mesmo resultado – ou pelo menos o mais próximo possível ao que teria corrido (GOUVÊA, 2020, p. 14).

Para tanto, o legislador autoriza que o Magistrado faça uso dos mecanismos executivos, que podem ser de dois tipos: de coerção e/ou sub-rogação.

Por meio dos mecanismos coercitivos, o Estado-juiz impõe meios de pressão para tentar forçar o próprio devedor ao cumprimento da obrigação, por exemplo, a imposição de multa diária pelo atraso (GONÇALVES, 2019, p. 21).

Os mecanismo executivos sub-rogorios, por sua vez, são aqueles em que o Estado-juiz toma o lugar do devedor para fazer cumprir a obrigação – como é o caso do leilão judicial, objeto do presente estudo, onde o Juízo competente apreende os bens do devedor, os vende, e com o produto, paga o exequente (GONÇALVES, 2019, p. 21).

Cumprе ressaltar, no entanto, que à luz do disposto do art. 835 do Código de Processo Civil (CPC) de 2015, a penhora recairá, preferencialmente, sobre o dinheiro (em espécie, depósito ou aplicação em instituição financeira), seguido pelos títulos da dívida pública dos entes federados, pelos títulos e valores mobiliários, e pelos veículos terrestres, até que finalmente recaiam sobre os bens imóveis.

1.1 AS FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

É cediço que existem diferentes formas de aquisição da propriedade. Assim, consoante ensina o professor Luiz Antonio Scavone Junior (2022, p. 854), é preciso diferenciar a aquisição dos direitos reais do bem imóvel em originária ou derivada.

Será originária quando a aquisição do direito real sobre o imóvel não envolver a transmissão física do bem de um indivíduo para outro, ou a transferência prévia do direito. Ou seja, não há deliberação intencional, tampouco expressão de desejo entre as partes envolvidas. Isso ocorre porque o adquirente obtém o direito diretamente da fonte. Outra característica importante do instituto diz respeito ao fato de que a

propriedade é adquirida sem qualquer mácula, limitação ou vício que anteriormente a afetava (SCAVONE JUNIOR, 2022, p. 854).

Isto ocorre, por exemplo, no caso das acessões naturais (formação de ilhas, aluvião, plantações, construções, dentre outros) onde tudo que for incorporado ao imóvel, de forma natural ou por intervenção humana, passa a pertencer ao proprietário do bem (TARTUCE, p. 961). Outra situação que ilustra o instituto é o usucapião, onde basta o sujeito ocupar um terreno vazio e cumprir os requisitos legais para tornar-se seu proprietário, sem que o antigo proprietário o transmita para o novo.

Por outro lado, a aquisição do bem será classificada como derivada quando resultar da transmissão do domínio do imóvel, e for realizada por intermédio de manifestação de vontade entre o proprietário e o adquirente. Neste caso, a validade do ato jurídico é indispensável, e a propriedade será transmitida com os mesmos atributos, limitações e vícios que eventualmente possua (SCAVONE JUNIOR, 2022, p. 854).

1.2 A ARREMATAÇÃO DE BEM IMÓVEL EM LEILÃO COMO FORMA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA: CONSEQUENCIAS JURÍDICAS

À luz do exposto, cumpre elucidar que a aquisição de bem leilado é considerada originária. Consequentemente, não existe qualquer relação jurídica entre o arrematante e o antigo proprietário do bem, os gravames eventualmente existentes são rompidos, e todos os ônus e/ou débitos relacionados ao imóvel são considerados quitados, pois sub-rogam-se no preço avençado. Isso acontece porque ao penhorá-lo, o Estado realiza uma verdadeira expropriação do imóvel, permitindo que o comprador o adquira diretamente da fonte original – ou seja, do órgão ou instituição que realiza o leilão – resultando numa transmissão inteiramente livre e desembaraçada ao arrematante (SCAVONE JUNIOR, 2022, p. 854, 864).

Esse também é o entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça:

TRIBUTÁRIO - ARREMATAÇÃO JUDICIAL DE VEÍCULO - DÉBITO DE IPVA - RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA - CTN, ART. 130, PARÁGRAFO ÚNICO.

1. A arrematação de bem em hasta pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o

anterior proprietário do bem. 2. Os débitos anteriores à arrematação subrogam-se no preço da hasta. Aplicação do artigo 130, § único do CTN, em interpretação que se estende aos bens móveis e semoventes.

3. Por falta de prequestionamento, não se pode examinar a alegada violação ao disposto no art. 131, § 2º, da Lei nº 9.503/97 (Código de Trânsito Brasileiro). 4. Recurso especial conhecido em parte e, nessa parte, não provido. (REsp n. 807.455/RS, relatora Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 28/10/2008, DJe de 21/11/2008 – grifo nosso)

PROCESSUAL CIVIL. PEDIDO DE CANCELAMENTO DE PENHORA REALIZADA EM EXECUÇÃO FISCAL DECORRENTE DE ARREMATAÇÃO EM PROCESSO QUE TRAMITOU NA JUSTIÇA ESTADUAL. NULIDADE DO LEILÃO. PENDÊNCIA. INDEFERIMENTO. UTILIZAÇÃO DO PODER GERAL DE CAUTELA. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. OMISSÃO QUANTO ÀS PREMISSAS FÁTICAS. CONFIGURAÇÃO. 1. Hipótese em que o mesmo imóvel foi penhorado em Execução Fiscal da União e em execução do Banco do Brasil. Na demanda deste último, o bem foi arrematado. A arrematante requereu ao juiz da primeira execução o cancelamento da medida constritiva, o qual foi indeferido, com base no poder geral de cautela, diante da notícia de que a Fazenda Pública questionou o procedimento de alienação judicial, alegando nulidade do leilão. **2. A arrematação de bem em leilão caracteriza-se como aquisição originária da propriedade, liberando-o dos ônus até então incidentes. Precedentes do STJ. [...]** (REsp n. 1.038.800/RJ, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 20/8/2009, DJe de 27/8/2009 – grifo nosso)

A jurisprudência mais recente dos Egrégios Tribunais de Justiça pátrios segue adotando esse entendimento, asseverando que se extinguem as relações jurídicas anteriormente relacionadas ao bem, de natureza pessoal ou obrigacional, e que eventuais impasses a elas vinculados devem ser resolvidos junto ao devedor originário, eis que o imóvel encontra-se liberado de qualquer vínculo preexistente.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Arrematação. Agravante que se insurge contra a decisão a quo que indeferiu a expedição da carta de arrematação da propriedade plena do imóvel arrematado, e não direito e ação como determinado na Decisão agravada. **Aquisição de imóvel por leilão judicial que tem natureza originária e se perfaz independente de qualquer relação jurídica preexistente, e extinguindo-se eventuais ônus hipotecários ou decorrentes de financiamento do imóvel, estes que devem ser buscados junto ao devedor originário. Bem que é transmitido ao arrematante de forma livre e desembaraçada, não sendo, inclusive, de se falar em quebra do princípio da continuidade registral. Precedentes no STJ e TJRJ.** Desnecessidade de se impor à arrematante o ônus de ter que ajuizar ação autônoma para conseguir o registro da propriedade plena do imóvel, conduta que colidiria com os princípios da economia e efetividade processuais, além da razoável duração do processo (art. 5º LXXVIII CF/88). Recurso provido. (TJRJ; AI 0053817-71.2023.8.19.0000; Rio de Janeiro; Quarta Câmara de Direito Privado; Relª Desª Cristina Tereza Gaulia; DORJ 20/09/2023; Pág. 336 – grifo nosso)

APELAÇÃO CÍVEL. IMISSÃO NA POSSE DE IMÓVEL ADQUIRIDO ATRAVÉS DE LEILÃO DA CEF. VERSA A HIPÓTESE AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE, EM QUE PRETENDEM OS AUTORES SEREM IMITIDOS NA POSSE DO IMÓVEL DESCRITO NA EXORDIAL, O QUAL TERIAM

ADQUIRIDO ATRAVÉS DE LEILÃO, REALIZADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ATRAVÉS DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. Preliminar de cerceamento de defesa rejeitada. A prova tem por finalidade a formação do juízo de convicção do Magistrado, quanto à existência e à veracidade dos fatos alegados pelas partes, sendo o Juiz o seu destinatário, consoante o disposto nos artigos 370 e 371 do CPC/15. Preliminar de nulidade do decisum por julgamento extra petita rechaçada, eis que o pedido de condenação ao pagamento de encargos relativos ao imóvel restou expressamente formulado na exordial. **A arrematação de imóvel é forma originária de aquisição da propriedade, operando efeitos independentemente de relações jurídicas anteriores relacionadas ao bem, de natureza pessoal ou obrigacional.** Direito de retenção não delineado, na espécie. Sentença mantida. Desprovemento do recurso. -. (TJRJ; APL 0088847-29.2018.8.19.0038; Nova Iguaçu; Décima Quinta Câmara de Direito Privado; Rel^a Des^a Maria Inês da Penha Gaspar; DORJ 25/08/2023; Pág. 665 – grifo nosso)

Imperioso ressaltar que os ônus que antes acompanhavam o bem, inclusive os de natureza tributária e trabalhista, são quitados pelo ato de arrematação, pois subrogam-se no preço avençado. Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. IPTU, CVIAS, CLIXO. MUNICÍPIO DE NEPOMUCENO. IMÓVEIS ADJUDICADOS POR SENTENÇA JUDICIAL JÁ TRANSITADA EM JULGADO E POR ARREMATAÇÃO EM LEILÃO. FATOS GERADORES POSTERIORES. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA AFASTADA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO EXECUTADO RECONHECIDA EM SEDE DE EMBARGOS. CONDENAÇÃO DA FAZENDA EM HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. POSSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA SUCUMBÊNCIA E NÃO DA CAUSALIDADE. SENTENÇA MANTIDA. Concernente ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana. IPTU, a que se refere o crédito tributário em tela, contribuinte é o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título, consoante dispõe o Código Tributário Nacional. CTN em seus artigos 32 e 34. Constatado nos autos que os fatos geradores da exação tributária são posteriores às adjudicações dos bens objeto da exação fiscal, forçoso reconhecer a ausência de responsabilidade do embargante para com o débito exequendo. **Outrossim, considerando que a adjudicação de bem imóvel via sentença judicial ou arrematação constitui forma de aquisição originária da propriedade e que, no momento da alienação judicial o bem deixa de integrar o patrimônio do devedor, é de se reconhecer que os débitos tributários posteriores relativamente a tais imóveis se tornaram de responsabilidade exclusiva do adquirente,** independentemente de transcrição das aludidas adjudicações no registro imobiliário, porquanto, nos termos do disposto no art. 903 do CPC, uma vez assinado o documento pelo juiz, pelo arrematante e pelo serventuário da justiça ou leiloeiro, a arrematação considera-se perfeita, acabada e irretratável, somente podendo ser anulada por meio de ação própria. É pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a extinção da execução fiscal decorrente do acolhimento dos embargos ou da exceção de pré-executividade pelo executado, enseja a condenação da Fazenda Pública no pagamento da verba honorária ao causídico da parte contrária, não pelo princípio da causalidade mas sim pelo da sucumbência. (TJMG; APCV 5001339-28.2019.8.13.0446; Segunda Câmara Cível; Rel^a Des^a Maria Cristina Cunha Carvalhais; Julg. 19/09/2023; DJEMG 21/09/2023 – grifo nosso)

ARREMATACÃO DO HOSPITAL UNIVERSITÁRIO EVANGÉLICO. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. PRESCRIÇÃO BIENAL. Extraí-se do auto de arrematação de fls. 380/381 que um lote de bens pertencentes ao Hospital Universitário Evangélico de Curitiba, antes administrado pela segunda Reclamada (Sociedade Evangélica Beneficente), foi arrematado judicialmente pelo primeiro Reclamado (Instituto Presbiteriano Mackenzie), depois do que passou a ser denominado Hospital Universitário Evangélico Mackenzie, sendo incontroversa a imissão na posse em 31/12/2018. **Trata-se, portanto, de forma de aquisição originária da propriedade,** o que não se confunde com sucessão trabalhista, **de modo a reconhecer que o arrematante recebe os bens livres dívidas e ônus, inclusive de natureza trabalhista,** nos termos dos itens "9.3" e "11.8" do Edital de Leilão nº 382/2018, daí porque se faz reconhecer a extinção do contrato de trabalho com a Sociedade Evangélica Beneficente, em 31/12/2018, data a ser considerada para o cômputo da prescrição bienal, de modo que a demanda deveria ter sido proposta até 31/12/2020, o que não se verifica no caso em apreço. Recurso ordinário da segunda reclamada a que se dá provimento para reconhecer a prescrição bienal das pretensões em face da Sociedade Evangélica Beneficente, extinguindo-se o feito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, II, do CPC. (TRT 9ª R.; ROT 0000623-56.2020.5.09.0012; Sexta Turma; Relª Desª Odete Grasselli; Julg. 04/09/2023; DJE 11/09/2023)

EXECUÇÃO DE SENTENÇA. Imóvel do devedor arrematado em leilão promovido pela justiça trabalhista. Inconformismo do exequente com o levantamento da penhora cível existentes sobre o mesmo pelo juízo a quo. Inadmissibilidade. **A hasta pública é forma de aquisição originária de propriedade, devendo ser cancelados todos os gravames anteriormente existentes.** Decisão mantida. Interposição de recurso na justiça especializada. Irrelevância. Não concessão de efeito suspensivo. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; AI 2185072-26.2023.8.26.0000; Ac. 16992617; São Paulo; Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Paulo Alcides; Julg. 28/07/2023; DJESP 23/08/2023; Pág. 2489)

A única exceção existente refere-se à subsistência das obrigações *propter rem*, que seguem o bem independentemente de quem seja o dono. Dessa forma, o arrematante adquirente de imóvel que faça parte de condomínio edilício permanece obrigado a arcar com as despesas condominiais relacionadas ao mesmo, eis que elas se vinculam indelevelmente ao imóvel (SCAVONE JUNIOR, 2022, p. 864-865).

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORIGINÁRIA DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. INADIMPLÊNCIA. Execução de sentença condenatória. Arrematação de imóvel em hasta pública. Decisão agravada que indeferiu o pedido de reserva de crédito formulado pelo Arrematante para fins de quitação das despesas condominiais compreendidas no período entre a arrematação e a imissão na posse. Inconformismo do Arrematante. Decisão proferida por esta Relatora conhecendo e dando provimento ao recurso. Inconformismo do Condomínio. Entendimento desta Relatora quanto à constatação de que as questões arguidas no presente Agravo Interno foram devidamente analisadas na decisão monocrática recorrida. De fato, o tema é controvertido no tocante à responsabilidade do arrematante na obrigação de pagar as despesas condominiais anteriores à imissão na posse. **Não obstante, não se desconhece que os encargos condominiais têm natureza propter rem, cuja dívida encontra-se atrelada à própria coisa, atribuída a quem**

detenha ou venha deter a titularidade do direito real sobre o bem imóvel. Contudo, in casu, merece prosperar a insatisfação do Agravante. Com efeito, o Edital do leilão encontra-se acostado às fls. 609/610 dos autos principais, prevendo expressamente que "o imóvel será vendido livre e desembaraçado dos créditos de natureza propter rem (art. 130 do CTN e art. 908, § 1º, do NCPC), bem como livre dos demais créditos de que trata o artigo 908, §1º, do NCPC, que se sub-rogam sobre o respectivo preço". Neste passo, tratando-se de aquisição em alienação judicial e havendo previsão expressa no Edital quanto à exclusão do arrematante pela dívida condominial e tributária no período entre a arrematação e a efetiva imissão na posse, não se mostra razoável que o adquirente de coisa alienada judicialmente deva responder pelas dívidas do referido período, a despeito da natureza propter rem das obrigações oriundas do direito de propriedade. Registre-se que, decorrido o trâmite processual e por razões totalmente alheias à vontade do Agravante, somente na data de 04/11/2020 (1 ano após a arrematação), o mandado de imissão na posse finalmente foi expedido para que o arrematante pudesse adentrar no imóvel adquirido. Aliás, o E. STJ, julgando recurso representativo de controvérsia, fixou tese no sentido de que "o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação" (RESP. Nº 1.345.331-RS. Exmo. Rel. Min. Luis Felipe Salomão. DJe: 20/04/2015). Assim, esta Relatora entende que não é justo atribuir responsabilidade do adquirente de boa-fé pelo pagamento das despesas condominiais e tributárias no período entre a arrematação e a sua imissão na posse do imóvel. Repise-se, no caso, o imóvel permaneceu ocupado, tendo havido demora na efetivação dos desdobramentos fáticos do leilão, especificamente a imissão na posse do arrematante, cabendo observar que o E. STJ, no julgamento do RESP. Nº 1.672.508-SP, em 01/08/2019, reafirmou a tese firmada no RESP. Nº 1.345.331-RS. Precedentes do E. STJ e do E. TJERJ. Inexistência de argumentos capazes de infirmar a decisão monocrática proferida por esta Relatora às fls. 26/30. CONHECIMENTO E NEGATIVA DE PROVIMENTO AO AGRAVO INTERNO. (TJRJ; AI 0064178-21.2021.8.19.0000; Rio de Janeiro; Vigésima Câmara Cível; Relª Desª Conceição Aparecida Mousnier Teixeira de Guimãraes Pena; DORJ 09/08/2022; Pág. 405 – grifo nosso)

Quanto ao termo inicial da responsabilidade perante o pagamento da obrigação, cumpre fazer uma ressalva, eis que, conforme alerta o professor Scavone Junior (2022, p. 864-865) e consoante ilustra o julgado colacionado anteriormente, em alguns precedentes o Superior Tribunal de Justiça (STJ) entendeu que se não houver previsão expressa no edital do leilão preconizando que o arrematante responde pelas despesas condominiais pendentes, sua obrigação estaria adstrita apenas aos encargos vincendos – mas esse entendimento não está pacificado.

1.3 ASPECTOS PROCEDIMENTAIS DO LEILÃO JUDICIAL

É importante que se compreenda a indissociável relação atualmente existente entre o direito imobiliário e a economia, reconhecendo-se a possibilidade de valorização e

materialização do objetivo financeiro de eventuais arrematantes participantes de leilões judiciais de bens imóveis.

Isto posto, imperioso que a análise econômica das questões jurídicas que envolvem essas operações seja feita à luz do atual arcabouço legal que envolve a alienação judicial imobiliária, abordando a viabilidade e possível lucratividade, tanto para os compradores destes imóveis como para os credores e executados.

1.3.1 PENHORA DOS BENS

De acordo com o Código de Processo Civil de 2015, o devedor que, após o trânsito em julgado de sentença condenatória e/ou execução de título executivo (judicial ou extrajudicial), deixar de pagar voluntariamente o débito apurado e não indicar bens para o cumprimento do mandamento judicial, sofrerá os efeitos coercitivos da penhora, que será realizada pelo Oficial de Justiça, observando-se os princípios da menor onerosidade do devedor e maior benefício do credor.

“A penhora é ato de constrição que tem por fim individualizar os bens do patrimônio do devedor que ficarão afetados ao pagamento do débito e que serão executados oportunamente” (GONÇALVES, 2022, p. 876).

Apesar de não ser uma ordem vinculativa, observar-se-á, preferencialmente, o rol elencado pelo artigo 835 do Código de Processo Civil (BRASIL, 2015):

- Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:
- I - dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira;
 - II - títulos da dívida pública da União, dos Estados e do Distrito Federal com cotação em mercado;
 - III - títulos e valores mobiliários com cotação em mercado;
 - IV - veículos de via terrestre;
 - V - bens imóveis;
 - VI - bens móveis em geral;
 - VII - semoventes;
 - VIII - navios e aeronaves;
 - IX - ações e quotas de sociedades simples e empresárias;
 - X - percentual do faturamento de empresa devedora;
 - XI - pedras e metais preciosos;
 - XII - direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia;
 - XIII - outros direitos.

§ 1º É prioritária a penhora em dinheiro, podendo o juiz, nas demais hipóteses, alterar a ordem prevista no caput de acordo com as circunstâncias do caso concreto.

1.3.2 AVERBAÇÃO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Quando a penha recai sobre imóvel, o exequente deve providenciar sua averbação no Cartório de Registro de Imóveis para torná-la pública e com eficácia *erga omnes*. Embora não seja condição de validade da penhora, constitui um ato inerente ao credor precavido, pois gera presunção absoluta de conhecimento por terceiros (GONÇALVES, 2022, p. 880).

A penhora se reputa perfeita e acabada quando o imóvel é confiado aos cuidados e à guarda do depositário (GONÇALVES, 2022, p. 880).

1.3.3 AVALIAÇÃO DOS BENS PENHORADOS

Feita a penhora, o Oficial de Justiça é o encarregado de vistoriar e avaliar os bens, confeccionando laudo que especificará as características do bem penhorado, o estado em que se encontra, e o valor dos bens.

Cumprido salientar que, conforme bem observa Marcus Vinicius Gonçalves (2017, p. 1.067), ao promover a avaliação do bem, o Oficial de Justiça deve se valer de todos os elementos ao seu alcance para efetivá-la da forma mais fidedigna possível, realizando consultas a anúncios e classificados de jornais, pesquisas em imobiliárias, coletando informações de corretores imobiliários, valendo-se de elementos trazidos pelas próprias partes, ou qualquer outro meio idôneo. De outro modo, se a avaliação exigir conhecimentos técnicos especializados, o profissional designado deve informar o juízo competente, que então poderá nomear um perito avaliador para análise do bem.

Como não se trata de prova pericial, as partes não podem intervir na avaliação imobiliária previamente, seja para formular quesitos ou para indicar assistentes técnicos. No entanto, uma vez que o laudo for entregue, as partes têm a faculdade de impugnar a avaliação, tanto do oficial de justiça quanto do perito, que poderão ter que

prestar esclarecimentos, cabendo ao juiz decidir se acolhe o laudo ou não (GONÇALVES, 2022, p. 883)

1.3.4 ALIENAÇÃO FORÇADA DOS BENS PENHORADOS

Em seguida, conforme ensina o Professor Dr. Humberto Theodoro Júnior (2023, p. 486), ocorrerá a desapropriação do bem, por meio dos atos de alienação forçada, ultimando-se a expropriação iniciada e preparada pela penhora.

Dessa forma, a desapropriação ou expropriação executiva constitui o ato estatal coativo por meio do qual o juiz transfere a propriedade do executado sobre o bem penhorado, no todo ou em parte, independentemente da concordância do dono, para o credor como meio de proporcionar a satisfação do crédito exequendo (THEODORO JÚNIOR, 2023, p. 486).

Ou seja, ocorre a transferência do bem do domínio privado, necessário ou útil à satisfação do crédito ao qual o credor faz jus, temporariamente ao domínio público do próprio órgão expropriante, e posteriormente ao exequente, em nome do interesse público (THEODORO JÚNIOR, 2023, p. 486).

Se nenhum legitimado se interessar em adjudicar o bem, e o exequente não requerer a alienação por iniciativa particular, a execução prosseguirá com a realização de leilões judiciais para a alienação judicial do bem (GONÇALVES, 2019, p. 145).

1.3.5 LEILÃO JUDICIAL DOS BENS PENHORADOS

O leilão judicial é realizado a pedido dos interessados, do depositário, ou por determinação judicial – quando não houver acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a venda do bem (artigos 730 e 879, CPC, 2015).

Nesse íterim, cumpre anotar que a antiga diferenciação feita entre leilão e praça foi anulada pelo CPC de 2015, que consagrou no texto legal o que ocorria na realidade fática, eis que as praças eram comumente realizadas por leiloeiros. Desse modo, o leilão deixou de ser um procedimento exclusivo para venda de bens móveis, conforme

lecionam Fábio Azevedo e Marco Aurélio de Melo (2015, p. 829), e passou a ser utilizado também para a alienação de imóveis.

É importante destacar, também, em concordância com o que ministra o doutrinador Marcelo Ribeiro (2023, p. 437), que o leilão judicial pode ocorrer por meio eletrônico ou presencial, sendo que ambas as modalidades devem seguir estritamente os mandamentos processuais de ampla publicidade, segurança, autenticidade, garantia do contraditório, cooperação e boa-fé, certificação digital, bem como os preceitos especificamente instituídos pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

Uma vez que o leilão seja eleito como forma de alienação do imóvel, importa mencionar que existe uma série de requisitos indispensáveis a serem observados para que o procedimento ocorra, seja válido e endossado pelo juiz da execução – ocasião em que, de acordo com o art. 880, §2º, I do CPC, a alienação será formalizada por termo nos autos e serão expedidos a carta de alienação e o mandado de imissão na posse.

Como o imóvel oferecido ao público pertence ao Estado, para que a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, o auto de arrematação precisa ser assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro.

Essa observação é importante pois na hipótese de o antigo proprietário ou o depositário resistirem à ordem de imissão na posse, o Oficial de Justiça deverá comunicar a ocorrência ao Juízo competente, certificando-a por escrito. Além disso, ele poderá solicitar o auxílio de força policial para o cumprimento do mandado, uma vez que a posse será ilegal.

2 QUESTÕES JUDICIAIS E ADMINISTRATIVAS REFERENTES AO LEILÃO

Tal como exposto, para que o leilão judicial ocorra de forma válida, e o bem imóvel seja regularmente alienado, o procedimento requer a estrita observância de uma série de requisitos trazidos pelo CPC de 2015.

Dentre as premissas que precedem a ocorrência da alienação está a publicação do respectivo edital, contendo, dentre outras informações, a descrição do bem penhorado, a situação do imóvel, remissão à matrícula e aos registros, menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre o mesmo, o valor pelo qual o bem foi avaliado, o preço mínimo estabelecido pelo juiz, as condições de pagamento e a comissão do leiloeiro designado (art. 886, CPC).

2.1 CITAÇÃO

Em primeiro lugar, cumpre ressaltar que o leilão ocorre durante o processo de execução. Dessa forma, é muito provável que o executado já tenha sido citado ao longo do processo de conhecimento. Justamente por essa razão, o art. 889 afirma que o executado será apenas cientificado da alienação judicial, o que será feito por meio de seus advogado – dispensando-se a comunicação pessoal.

Além disso, o parágrafo único prevê que, sendo revel e tratando-se da hipótese de não haver advogado constituído, caso o executado não seja encontrado no endereço constante do processo, o mesmo será intimado por meio do próprio edital de leilão, junto com os demais interessados:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo único. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (CPC, 2015).

2.2 PUBLICIDADE DO LEILÃO

O artigo 887 do CPC, por sua vez, prevê a forma e o prazo de publicação do edital, que necessita contar com o mínimo de cinco dias de antecedência do leilão, respeitando-se as demais exigências para que seja dada a publicidade devida, evitando-se impugnação de terceiros.

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

§ 1º A publicação do edital deverá ocorrer pelo menos 5 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão.

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

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

§ 4º Atendendo ao valor dos bens e às condições da sede do juízo, o juiz poderá alterar a forma e a frequência da publicidade na imprensa, mandar publicar o edital em local de ampla circulação de pessoas e divulgar avisos em emissora de rádio ou televisão local, bem como em sítios distintos do indicado no § 2º.

§ 5º Os editais de leilão de imóveis e de veículos automotores serão publicados pela imprensa ou por outros meios de divulgação,

preferencialmente na seção ou no local reservados à publicidade dos respectivos negócios.

Consoante salientou o Superior Tribunal de Justiça, a veiculação pública do leilão judicial se justifica para a proteção de direitos, uma vez que não cabe ao Estado escolher o arrematante, tampouco privar um potencial interessado de, tendo condições, adquirir o imóvel. Pelo contrário, sua competência diz respeito à garantia de que o procedimento de alienação ocorra sem vícios, beneficiando àquele que der o maior lance. Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. DÉBITOS CONDOMINIAIS NÃO INFORMADOS NO EDITAL DE PRAÇA. INEQUÍVOCA CIÊNCIA DOS PARTICIPANTES POR OUTRO MEIO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. JULGAMENTO: CPC/73. [...] **4. A publicidade da hasta pública se justifica, de um lado, porque ao Estado não é dado escolher o adquirente, mas promover a alienação a quem der o maior lance, e, de outro lado, porque todos os interessados devem ser prévia e claramente informados sobre eventuais obrigações vinculadas ao bem, que possam lhes ser transmitidas a partir da arrematação.** [...] (REsp n. 1.523.696/RS, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 26/2/2019, DJe de 1/3/2019.)

Dessa forma, é imperioso que todos os interessados e possivelmente afetados pela alienação imobiliária sejam previamente informados acerca do leilão, para que tenham tempo hábil de tomar providências e/ou participar do leilão.

2.3 LEILOEIROS

No que se refere ao credenciamento dos corretores e leiloeiros públicos, o CPC de 2015 limita-se a afirmar que apenas aqueles que estiverem em exercício profissional por não menos que 3 (três) anos poderão figurar como leiloeiros. O procedimento de credenciamento, por sua vez, é regulado pelo Tribunal de Justiça do Estado.

No entanto, nas localidades em que não houver corretor ou leiloeiro público credenciado, a indicação do profissional será feita livremente pelo exequente, cabendo ao juiz designá-lo oficialmente para o leilão.

2.4 A (IR)RAZOABILIDADE DO TEMPO DE DURAÇÃO DO PROCESSO DE EXECUÇÃO

Nada obstante à crescente valorização do setor imobiliário, é preciso ponderar acerca da possibilidade do ganho de capital pelos arrematantes de imóveis leiloados. Isso porque, apesar do valor da aquisição ser indiscutivelmente inferior ao de mercado, de acordo com o Relatório atualizado do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, Justiça em Números, em 2023 o processo executório (ocasião em que ocorre a alienação do imóvel por meio do leilão judicial) leva em média 04 (quatro) anos para ser sentenciado.

Para receber uma sentença, o processo leva, desde a data de ingresso, aproximadamente o triplo de **tempo na fase de execução (4 anos)** comparada com a **fase de conhecimento (1 ano e 6 meses)**. Esse dado é coerente com o observado na taxa de congestionamento, 84% na fase de execução e 67% na fase de conhecimento. Os segmentos de justiça se destacam por possuir tempo médio de tramitação na fase de conhecimento inferior a dois anos. Na execução, o maior tempo médio está na Justiça Federal, 6 anos e 10 meses, seguido da Justiça Estadual: 3 anos e 10 meses. **Os dados, assim, revelam agilidade na fase de conhecimento, mas dificuldades na fase executória** (CNJ, 2023).

À título de esclarecimento, importa mencionar que o “Relatório Justiça em Números” é um documento oficial, que constitui a principal fonte de divulgação das estatísticas judiciais, divulgado anualmente pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ, e disponibiliza informações detalhadas acerca da estrutura, dos indicadores e dos índices de litigiosidade dos tribunais.

Assim, ao indicar a existência desse longo tempo de espera, o CNJ evidencia as dificuldades existentes na fase executória, que pode ser um entrave para a satisfação do desejo do arrematante.

Devido à existência de problemas como esse, está em trâmite a Proposta de Emenda à Constituição nº 136, de 2019 (PEC n.º 136/2019), que propõe o acréscimo do inciso LXXIX ao artigo 5º da Constituição Federal, com o intuito de garantir status constitucional e de direito fundamental à possibilidade de adoção de métodos extrajudiciais de solução de conflitos, a fim de promover a desjudicialização destes e conferir maior celeridade à sua resolução (CANUTO; JÚNIOR; MARTINS, 2021, p. 50)

No entanto, também é preciso considerar que a baixa definitiva do processo durante a execução ocorre somente quando o jurisdicionado tem seu conflito totalmente solucionado perante a Justiça, por exemplo, quando os precatórios são pagos ou as dívidas liquidadas (CNJ, 2023).

Ou seja, essa média temporal serve como um parâmetro para situar o interessado, mas não representa exclusivamente a duração do procedimento de alienação por meio do leilão.

2.5 DELIMITAÇÃO DO PREÇO MÍNIMO E O PREÇO VIL

Quanto à delimitação do preço mínimo, cumpre salientar que, resolvendo a lacuna legislativa existente no CPC de 1973, o CPC de 2015 estabeleceu expressamente no parágrafo único do art. 891 que, não tendo sido fixado o preço mínimo de arrematação pelo juiz, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.

Dessa forma, além de não ser aceito lance inferior à metade do valor da avaliação, caso o magistrado estabeleça como preço mínimo um valor inferior a este, em tese, configuraria hipótese de invalidação do leilão e eventual arrematação (art. 903, §1º, I, CPC).

No entanto, alguns julgados do Superior Tribunal de Justiça vêm excepcionando essa regra ao afirmar que “o piso de 50% do preço da avaliação, para que se caracterize preço vil, não é absoluto, podendo ser mitigado de acordo com as particularidades do caso concreto” (REsp n. 1.648.020/MT, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 9/10/2018, DJe de 15/10/2018). Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. FALÊNCIA E PROCESSUAL CIVIL. ARREMATÇÃO. ALEGAÇÃO DE PREÇO VIL. CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. PRECEDENTES. HIPÓTESE EM QUE AS PECULIARIDADES DO CASO NÃO AUTORIZAM A CONCLUSÃO DE PREÇO VIL. INTERPRETAÇÃO CONFORME O ESTATUÍDO NO NOVO CPC (ART. 891, PARÁGRAFO ÚNICO). 1. Controvérsia oriunda de agravo de instrumento contra decisão que indeferiu pedido de arrematação de bem arrecadado e levado à hasta pública por ter sido considerado vil o preço oferecido. 2. Hipótese em que o recorrente arrematou o bem em segundo leilão, mediante lance único, pelo valor mínimo fixado no próprio edital da hasta pública. 3. **Precedentes desta Corte reconhecendo a possibilidade de, diante das peculiaridades do caso concreto, admitir a arrematação**

em valor menor ao equivalente aos 50% (cinquenta por cento) da avaliação do bem, sem caracterizar preço vil. 4. Interpretação em consonância com o conceito legal de "preço vil" estatuído pelo parágrafo único, do art. 891 do novo CPC: "Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação." 5. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (REsp n. 1.648.020/MT, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 9/10/2018, DJe de 15/10/2018 – grifo nosso)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU SEGUIMENTO AO RECURSO. IRRESIGNAÇÃO DA RECORRENTE. 1. Não verificada violação ao art. 535 do CPC porquanto todas as questões submetidas a julgamento foram apreciadas pelo órgão julgador, com fundamentação clara, coerente e suficiente, revelando-se desnecessário ao magistrado rebater cada um dos argumentos declinados pela parte. 2. O decurso do tempo pela demora no processamento da ação expropriatória não autoriza a feitura de nova avaliação, devendo o valor apurado ser atualizado por meio da correção monetária. **3. A caracterização de preço vil tem como parâmetro o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) da avaliação do bem, ressalvada a possibilidade, diante das circunstâncias do caso concreto, de arrematação em valor menor.** 4. Agravo regimental desprovido. (AgRg no REsp 1.360.282/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe 17/02/2016 – grifo nosso)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARREMATAÇÃO. ALEGAÇÃO DE PREÇO VIL. CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ART. 620 DO CPC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. 1. **Como não existem critérios objetivos para a configuração de preço vil, a jurisprudência do STJ adotou como parâmetro o valor equivalente a 50% da avaliação do bem. No entanto, ressaltou que a caracterização do preço vil depende das circunstâncias do caso concreto, que podem permitir a arrematação até mesmo inferior a 50% do valor de avaliação do bem.** 2. Não compete ao Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso especial, revisar as premissas fáticas que nortearam o convencimento das instâncias ordinárias quanto à inexistência de preço vil. Óbice da Súmula n. 7/STJ. 3. Não se conhece de recurso especial em relação à matéria infraconstitucional que não tenha sido objeto de prequestionamento. 4. Agravo regimental desprovido. (AgRg no AgRg no AREsp 114.267/RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJe 24/10/2013 – grifo nosso)

Ressalta-se, porém, conforme destacou o Recurso Especial nº 1.648.020/MT, que para o imóvel ser alienado por valor inferior ao preço vil as circunstâncias do caso concreto precisam demonstrar a existência de uma situação excepcional, sendo importante a presença de critérios como:

- a) o edital do leilão publicado constar o valor mínimo, permitindo que oferta/lances dos interessados contemplem o valor estabelecido, que serve como parâmetro;
- b) expedição do auto de arrematação sem qualquer impugnação à arrematação;

- c) imóvel em estado precário à época da hasta/leilão público, o que justifica a redução do valor em data posterior;
- d) inexistência de resistência à venda pelo proprietário do imóvel/sócios da empresa falida (que poderia vir a ser prejudicados pela *venda a menor*) ou ainda a própria massa falida (que poderia vir a ser prejudicada caso o valor não fosse suficiente para a satisfação de todos os créditos).

Considerando a explanação delineada anteriormente, e observando-se que as decisões em análise pertencem a diferentes Turmas Recursais do Superior Tribunal de Justiça, entende-se que, apesar de não ser uma questão pacificada, esse entendimento vem ganhando notoriedade e cada vez mais espaço, principalmente devido aos reflexos econômicos possivelmente decorrentes.

2.6 NOVA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Verifica-se que a legislação atualmente aplicável às alienações judiciais imobiliárias é permeada de entraves que podem figurar como impedimentos à maximização dos benefícios de adquirir um imóvel leilado.

A suposta impossibilidade de superar o preço vil, consoante mencionado, é um ponto que merece atenção, eis que apesar de existirem acórdãos do Colendo Superior Tribunal de Justiça permitindo que, a depender do caso concreto, o imóvel seja alienado por valor inferior ao preço vil, esse entendimento ainda não está pacificado.

Portanto, diante da hipótese de não estarem presentes os requisitos que autorizam a superação do preço vil, ou de o Egrégio Tribunal de Justiça não acolher esse posicionamento, é preciso considerar a necessidade de que seja feita nova avaliação do imóvel – eis que não são raras as vezes que após sucessivas tentativas de alienação, o imóvel não obtém lance que atenda à exigência legal, principalmente em razão da depreciação econômica do bem e ao estado em que muitos deles se encontram.

Neste caso, verificando-se que posteriormente à avaliação houve majoração ou diminuição no valor do bem, é imprescindível a realização de nova avaliação do imóvel. Isso porque, conforme ensina o Professor Humberto Theodoro Júnior (2023, p. 490), “estão em jogo no inciso II do art. 873 interesses das duas partes da execução, permitindo a qualquer delas o exercício da pretensão de renovar a avaliação dos bens penhorados que passaram por superveniente depreciação ou valorização”.

Nesse sentido é também o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À ARREMATÇÃO. DECURSO DE TEMPO CONSIDERÁVEL ENTRE A AVALIAÇÃO E A REALIZAÇÃO DA PRAÇA. AUSÊNCIA DE ATUALIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL. PREÇO VIL. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. A realização de leilão mais de dois anos após a data em que feita a avaliação do imóvel é capaz de impor prejuízo ao executado, pois tal lapso temporal é suficiente para alterar substancialmente o valor do bem. 2. Ademais, é de se considerar que a variação do valor de imóveis perante o mercado imobiliário não ocorre pelos mesmos índices aplicáveis à dívida executada, de modo que se torna essencial que o leilão ocorra com base no valor atualizado do bem, para evitar descompasso entre o valor pago pelo arrematante e o verdadeiro valor do bem. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AglInt no REsp n. 1.130.982/PB, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/8/2017, DJe de 29/8/2017.)

No entanto, ressalta-se que, em regra, não se repete a avaliação, sendo necessário demonstrar nos autos da execução indícios suficientes que embasem o pedido – caso contrário, o magistrado poderá indeferi-lo.

Evidencia-se, pois, a discricionariedade do Poder Judiciário ao intervir na satisfação do direito particular, o que afeta direta e negativamente a possibilidade de obtenção de lucro com a aquisição e/ou venda de imóveis por meio de leilões judiciais.

Para falar em materialização de um objetivo financeiro, é indispensável que o leilão ocorra com base no valor atualizado do bem, evitando-se o descompasso entre o valor pago pelo arrematante e o verdadeiro valor do imóvel.

2.7 PAGAMENTO DO IMÓVEL ARREMATADO

Finalizada a discussão acerca do preço vil, cabe salientar que, quanto ao pagamento pelo bem, o ordenamento prevê três possibilidades. A primeira é que o arrematante

deve realizá-lo de imediato. A segunda, diz respeito à apresentação de proposta de aquisição por valor não inferior ao da avaliação até o início do primeiro leilão. A terceira e última refere-se à possibilidade de que o interessado apresente proposta de aquisição por valor que não seja considerado vil até o início do segundo leilão.

Ressalta-se que, no caso da segunda e terceira hipóteses, o interessado poderá parcelar o pagamento em até 30 (trinta) prestações, desde que pague à vista uma entrada equivalente à 25% (vinte e cinco por cento) do valor de seu lance (artigos 892 e 895 do CPC).

Além disso, finalizado o primeiro leilão, o interessado no parcelamento que fizer proposta de aquisição até o início do segundo leilão não precisa observar o valor da avaliação – requisito indispensável à apresentação de proposta antes do primeiro leilão – desde que proponha a aquisição por um valor que não seja considerado vil.

Também não se exige a observância do valor mínimo da avaliação para o arrematante que realiza o pagamento imediato do bem. Basta que o lance não seja inferior à metade do valor da avaliação.

Outrossim, é necessário que o sujeito tenha capital previamente reservado para a transação, pois 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance necessariamente será pago à vista.

Quanto à garantia de pagamento, o ordenamento jurídico atual prevê que esta seja assegurada pela hipoteca do próprio bem, sendo que em caso de atraso no pagamento, além de incidir multa de 10% (dez por cento) sobre o montante remanescente, o inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover a execução do valor devido em face daquele (arts. 895, CPC).

A partir do exposto, observa-se que a legislação impõe uma série de limitações que, se não prejudicam, desestimulam os compradores interessados na materialização de um objetivo financeiro.

Dessa forma, é de suma importância que os participantes examinem o imóvel leilado com atenção, consultem a opinião de especialistas acerca do valor exigido e, principalmente, que façam uma análise prévia de seu patrimônio, bem como uma projeção de seus futuros gastos, para terem mais segurança de que a aquisição será um investimento que cabe em seu orçamento.

2. 8 INOVAÇÕES JURÍDICAS INTRODUZIDAS PELO CPC DE 2015

Pensar a questão dos direitos e garantias fundamentais no século XXI tem sido uma tarefa complexa e de grande valor, principalmente no tempo histórico que hora vivemos, que nos impõem grandes desafios – principalmente no plano da efetividade. Uma vez que no século passado presenciou-se a luta pela reconstrução e positivação dos direitos matrizes em diplomas jurídicos, é premente que no século atual pensemos nele a partir de uma expectativa de concretização (FABRIZ, 2007, p. 9).

Nesse sentido, o Código de Processo Civil de 2015 regulamentou lacunas anteriormente existentes, como é o caso do art. 889, que previu expressamente o prazo estipulado para que o executado seja cientificado a respeito do dia, horário e local de ocorrência do procedimento de alienação, evitando o ajuizamento de ações anulatórias sob o argumento de que não houve tempo hábil para tomada de alguma providência. Dessa forma, estabeleceu-se:

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

I - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo (CPC, 2015).

As alterações promovidas pelo Código de Processo Civil (CPC) de 2015 também trouxeram redefinições significativas no âmbito dos Embargos de Terceiros, que constituem um mecanismo jurídico crucial nos leilões de imóveis. Para entender essas mudanças, é necessário examinar como os Embargos de Terceiros eram tratados anteriormente e como o novo CPC de 2015 os reformulou.

Sob a égide do Código de Processo Civil de 1973, a aplicação dos Embargos de Terceiros era limitada a situações de constrição judicial, e uma das mudanças mais

marcantes do CPC de 2015 foi justamente a ampliação das possibilidades de cabimento dos Embargos de Terceiros, que passou a ser cabível em diversas situações, incluindo ações possessórias e reivindicatórias.

Essa expansão de possibilidades reflete uma adaptação do instrumento jurídico à complexidade crescente das transações imobiliárias, tendo sido transformado em uma ferramenta mais flexível e adaptável às variadas situações comumente encontradas no contexto dos leilões imobiliários.

Essas mudanças têm implicações significativas no desenrolar dos leilões e das transações imobiliárias, pois oferecem uma via adicional para que terceiros interessados possam contestar medidas judiciais que porventura afetem o patrimônio imobiliário, protegendo seus legítimos interesses.

Isso ocorre porque os Embargos de Terceiros são uma ação judicial destinada a proteger o patrimônio de terceiros que não foram parte no processo principal, mas que têm interesses legítimos no bem em questão. No contexto de leilão de imóveis, isso pode incluir o arrematante vencedor do leilão que busca resguardar seu direito de propriedade ou um terceiro que já havia iniciado o processo de aquisição do imóvel antes de este ser levado a leilão.

É importante destacar que a possibilidade de utilizar os Embargos de Terceiros em ações possessórias e reivindicatórias também representa uma resposta às demandas da prática jurídica contemporânea, eis que os leilões de imóveis são comumente marcados por intensas disputas pela posse e/ou pela propriedade imobiliária, situação que exige uma flexibilidade maior na defesa dos direitos dos envolvidos.

A depender do momento em que o interessado toma conhecimento do leilão e/ou dos atos que possam afetar seus direitos e propõe os Embargos de Terceiros alegando que seus direitos de aquisição foram/estão sendo ignorados ou prejudicados, a repercussão jurídica é diferente.

Se os Embargos de Terceiros forem propostos antes da expedição da Carta de Arrematação, o Douto Juízo pode decidir rever ou suspender o processo de

transferência de propriedade para aguardar o desfecho dessa ação e o esclarecimento da situação antes de emitir o documento. Se os Embargos forem acolhidos pelo Egrégio Tribunal de Justiça, isso pode impedir a expedição da Carta de Arrematação. Por outro lado, se forem rejeitados, a Carta de Arrematação será emitida regularmente, consolidando os direitos do arrematante vencedor.

Num outro cenário, se os Embargos de Terceiros forem propostos após a expedição da Carta de Arrematação, o terceiro interessado não poderá anular ou reverter uma transferência de propriedade já realizada, pois como veremos a seguir, a expedição desse documento torna a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável.

A distinção quanto ao momento em que os Embargos são propostos é importante porque a Carta de Arrematação é o documento emitido pelo Juízo responsável pelo processo de execução após o término do leilão judicial, confirmando a arrematação do imóvel e reconhecendo formal e legalmente o arrematante como o novo proprietário do bem leilado, conferindo-lhe o direito à posse e propriedade do imóvel.

Os artigos 880 e 903 do CPC agraciaram os arrematantes com maior segurança jurídica ao prever que, após formalizada por termo nos autos, serão expedidos a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, bem como que a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável.

Art. 880.

[...]

§ 2º A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se:

I - a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel;

[...]

Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

[...]

§ 4º Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário (CPC, 2015).

Esses dispositivos estabelecem uma regra geral de irretratabilidade da arrematação, destacando sua força e a efetividade uma vez expedida a carta de alienação – já que mesmo os Embargos de Terceiros apresentados e eventualmente julgados procedentes não serão capazes de desconstituir a arrematação, sendo necessário ajuizar ação anulatória autônoma para tentar atacá-la.

Dessa forma, impactam consideravelmente a repercussão fática e jurídica dos Embargos de Terceiros, pois, em tese, após a formalização da alienação, o direito e o bem do arrematante estarão legalmente protegidos, impedindo que eventual procedência dos Embargos prejudique o negócio realizado e cause lhos contratempos – o que é especialmente benéfico para os interessados em adquirir bens com intuito de revendê-los.

Importa destacar que isso não impede que os Embargos de Terceiros sejam apresentados. Sua tramitação e decisão ocorrerão, apenas a irretratabilidade da arrematação persistirá. Todavia, o terceiro poderá ser beneficiado por outras medidas legais, como a indenização ou compensação por eventuais prejuízos sofridos em decorrência da arrematação, que podem variar conforme o contexto legal.

Se por um lado os comandos legais existentes nos artigos 880 e 903 são benéficos para os arrematantes vencedores dos leilões, por outro, representam um óbice para a segurança jurídica dos terceiros, pois a invalidação da arrematação só poderá ser pleiteada ao próprio juízo no prazo de 10 dias (art. 90, §§1º e 2º do CPC) ou por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário.

Todavia, o Superior Tribunal de Justiça já se posicionou no sentido de que se após expedida a carta de arrematação não for feito o respectivo registro do título translativo no Registro de Imóveis, nos termos do artigo 1.245 do CC/2002, a sua desconstituição não exigirá o ajuizamento de ação anulatória para viabilizar a decretação da nulidade da arrematação (RMS n. 57.566/SC, relator Ministro Lázaro Guimarães (Desembargador Convocado do TRF 5ª Região), Quarta Turma, julgado em 11/9/2018, DJe de 17/9/2018).

Portanto, as consequências dos Embargos de Terceiros procedentes dependerão das peculiaridades e circunstâncias específicas do caso concreto. Em alguns casos, mesmo com Embargos procedentes, a irretratabilidade da arrematação pode persistir, enquanto noutros, a anulação da arrematação ou outras medidas pode ser uma opção. A complexidade da situação exige uma análise cuidadosa das decisões judiciais e das leis específicas aplicáveis ao caso.

Ante o exposto, conclui-se que as inovações jurídicas inauguradas pelo advento do CPC de 2015 não apenas modernizaram instrumentos jurídicos, como é o caso dos Embargos de Terceiros, mas também os tornaram mais alinhados com as complexidades das transações imobiliárias modernas, contribuindo para a garantia da segurança jurídica e da equidade no processo de leilão de imóveis, para (tentar) permitir a razoável duração do processo de execução.

3 ANÁLISE ECONÔMICA DA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL ALINEADO EM LEILÃO JUDICIAL

Conforme ensina Ivo Gico Jr. (*apud* TIMM, 2014, p. 14) a Análise Econômica do Direito (AED) nada mais é do que a aplicação de conhecimentos econômicos (instrumental analítico e empírico) a todas as áreas do direito (não somente aquelas tradicionalmente associadas à economia), com o intuito de tentar compreender o direito no mundo e, conseqüentemente, o mundo no direito, explicando e prevendo as implicações fáticas do ordenamento jurídico no comportamento das pessoas e da sociedade.

Nesse sentido, é importante ressaltar a distinção conceitual existente entre a Análise Econômica do Direito e a mera aplicação de conceitos econômicos em áreas intrinsecamente relacionadas à economia, pois, por exemplo:

É relativamente óbvio que quando um juiz precisa estimar os lucros cessantes e os danos emergentes da destruição de um carro de um taxista por um motorista bêbado, ele precisará recorrer à teoria econômica para realizar tais cálculos. Aqui o economista será chamado a se pronunciar na qualidade de perito, como seria um médico em um caso de erro médico, um contador em um caso de compensação irregular de tributos [...] Todavia, a AED vai além dessas inter-relações mais diretas entre direito e economia. Quando usamos o termo Análise Econômica do Direito, portanto, estamos nos referindo à aplicação do ferramental econômico justamente às circunstâncias a que normalmente não se associam questões econômicas. Por exemplo, a juseconomia pode ajudar a reduzir a ocorrência de estupros, pode ajudar a reduzir o número de apelações protelatórias, pode ajudar a compreender por que algumas leis pegam e outras não, por que muitas vezes uma legislação é adotada e por que noutras vezes o Congresso adota uma legislação que será sabidamente vetada pelo Presidente, mas o faz da mesma forma, ou ainda por que é tão difícil alugar um imóvel no Brasil. [...] De forma geral, os juseconomistas estão preocupados em tentar responder a duas perguntas básicas: (a) quais são as consequências de um dado arcabouço jurídico, isto é, de uma dada regra; e (b) que regra jurídica deveria ser adotada? (GICO JR. *apud* TIMM, 2014, p. 14-15)

Dito isso, conclui-se que a Análise Econômica do Direito ultrapassa as inter-relações mais próximas e/ou intrínsecas entre direito e economia para, numa de suas vertentes, analisar as consequências da existência e/ou aplicação de determinadas normas, e noutra, tentar prever os comportamentos eventualmente decorrentes de sua alteração num sentido ou outro.

Vamos nos ater à essa primeira vertente da Análise Econômica do Direito para, numa perspectiva juseconômica, examinar as regras jurídicas atinentes às transações imobiliárias e à alienação de imóveis por meio de leilão judicial no Brasil.

No Brasil, a alienação de imóveis por meio de leilão judicial envolve diversos impostos e taxas que podem impactar o processo de compra e venda, sendo importante atentar-se para o fato de que as regras fiscais podem variar a depender da localização em que o imóvel se situa e de outras circunstâncias específicas.

No entanto, alguns impostos e taxas são mais comuns e a análise de sua incidência é relevante para compreender e analisar o comportamento dos agentes econômicos no processo de leilão de imóveis.

3.1 IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI

O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis é um imposto municipal que incide sobre imóveis situados em determinado município sempre que há transmissão onerosa da propriedade ou domínio útil de bens imóveis.

O responsável tributário pelo pagamento do tributo é o comprador, que o faz ato da venda, uma vez que o adimplemento tributário é condição indispensável para o registro da transferência imobiliária no Cartório de Registros de Imóveis.

Seu valor é calculado com base no valor venal do imóvel ou no preço de venda, e a alíquota correspondente é defendida por meio da legislação municipal.

3.2 IMPOSTO DE RENDA – IR E O GANHO DE CAPITAL

O imposto de Renda (IR) é um tributo federal, cobrado anualmente sobre a renda percebida pelo cidadão.

No contexto imobiliário, se o vendedor do imóvel for uma pessoa física e obtiver ganho de capital na venda, ele estará sujeito ao pagamento de Imposto de Renda sobre o ganho.

De acordo com a Cartilha “Ganho de Capital na Venda de Imóveis”, publicada pelo Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM, p. 02) o ganho de capital caracteriza-se como a diferença positiva entre o valor de venda de um bem e o seu custo de aquisição.

Por consubstanciar acréscimo patrimonial, o ganho de capital é fato gerador do imposto de renda, que deve ser pago até o último dia útil do mês subsequente àquele em que o ganho ou parcela do pagamento houver sido recebido (IBRADIM, p. 03).

Este imposto incide tanto para o adquirente pessoa física quanto jurídica, ressaltando-se que sobre esta recai também a CSLL – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (IBRADIM, p. 03).

Quanto ao custo de aquisição, consoante destaca o pelo Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (p. 03), para pessoa física ele compreende, dentre outros (i) o valor da corretagem pago no ato da aquisição; (ii) o valor do imposto de transmissão do imóvel; (iii) dispêndios com construção, ampliação, reforma e dispêndios com pequenas obras – desde que acompanhados de documentação comprobatória; e (iv) os juros e demais acréscimos pagos para a aquisição do imóvel.

No que tange à alíquota aplicável, ela é progressiva, variando de 15% para ganhos de capital de até R\$5 milhões, a 22,5% para ganhos que ultrapassem R\$30 milhões.

Por fim, cumpre ressaltar que as operações em que o valor de venda do imóvel é inferior a R\$35 mil são isentas do imposto de renda, assim como no caso de a venda ser efetuada por valor igual ou inferior a R\$440 mil e constituir o único imóvel do vendedor (residencial ou comercial) – desde que não tenha ocorrido nenhuma transação do tipo nos últimos 05 (cinco) anos (IBRADIM, pag. 07).

Portanto, o arrematante que adquire o imóvel em leilão judicial objetivando a obtenção de lucro com sua revenda precisa incluir esse imposto em sua base de cálculo, eis que representa um montante considerável, principalmente quando somado aos outros encargos, e apesar de não incidir no momento da aquisição, futuramente, quando o

imóvel for vendido por um valor acima do custo de aquisição registrado pela Receita Federal, incidirá o imposto correspondente à transação.

3.3 TAXA DE COMISSÃO

Em muitos casos, os leiloeiros cobram uma taxa de comissão pelo serviço de realização do leilão. Essa taxa varia de acordo com o leiloeiro e as condições contratuais.

No entanto, a comissão de leiloeiro público deve ser fixada, no mínimo, em 5% do valor dos bens arrematados. Esse percentual mínimo, conforme observou a ministra Isabel Gallotti ao relatoriar o julgamento do acórdão no recurso em mandado de segurança nº 65.084, é fixado pelo artigo 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932, que regulamenta a profissão do Leiloeiro e possui caráter especial e cogente.

3.4 TAXAS CARTORIAIS

Durante o processo de transferência de propriedade, vários emolumentos podem ser aplicados. Os emolumentos referem-se às taxas cobradas pelos serviços notariais e de registro, como cartórios e tabelionatos, durante procedimentos como escrituração, registro da carta de arrematação, averbação, taxas de emissão de certidões de ônus, dentre outras.

Essas taxas estão previstas nas tabelas de custas e emolumentos estabelecidas pelas Corregedorias de Justiça de cada estado, que determinam os valores a serem cobrados pelos serviços registrais e notariais prestados. Para defini-los, os órgãos competentes consideram diversos fatores, tais como o valor do imóvel, a natureza do ato (escritura, registro, averbação, etc.), a quantidade de páginas do documento, e, em alguns casos, também a complexidade da transação.

A quitação desses valores é imprescindível para garantir a regularização e legalidade da transação imobiliária. Conseqüentemente, é crucial que ao calcular o custo da

aquisição de um imóvel, o interessado considere os emolumentos como parte do investimento associado ao processo de transferência de propriedade.

3.5 IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU)

O IPTU também é um tributo municipal, cuja base de cálculo é o valor venal do imóvel, e que incide sobre todos os tipos de propriedade imobiliária (terrenos, lojas, residências, prédios comerciais, pátios industriais, dentre outros).

A alíquota do imposto é variável, a depender da legislação própria de cada Município e/ou do Distrito Federal.

Como o fato gerador do IPTU não diz respeito apenas à propriedade, mas também àquele que detém o domínio útil ou a posse de bens imóveis situados no Município, são solidariamente responsáveis: o proprietário do imóvel, o titular do domínio útil e o seu possuidor.

Isto posto, apesar de a base de cálculo do IPTU considerar o ano fiscal por inteiro, nos casos de alienação do imóvel, a melhor jurisprudência vem entendendo que a obrigação tributária deverá ser repartida entre o comprador e o vendedor na proporção dos meses em que cada um teve a titularidade do bem. Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU E TAXAS. PENHORA DE IMÓVEL EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. POSSIBILIDADE. **1. Nos termos do art. 32 e 34 do CTN, o IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem imóvel, sendo contribuinte do imposto o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título, desde que posse qualificada pelo animus domini.** 2. O credor fiduciário, na condição de titular do domínio, conquanto resolúvel, é também responsável tributário em relação ao bem objeto da garantia até a dívida ser quitada pelo devedor, que, somente então, vê consolidada em seu nome a propriedade e posse plena do dito bem. **O IPTU constitui obrigação propter rem, havendo responsabilidade solidária dos possuidores e dos proprietários** (RESP 1110551/SP do STJ). 3. Muito embora a execução fiscal tenha sido direcionada somente à devedora fiduciária, esta detém a posse direta do bem, ainda que não tenha sido consolidada a propriedade, não se verificando qualquer irregularidade na penhora do imóvel de matrícula nº 78.620, tanto porque a dívida em questão é propter rem. 4. Sentença reformada. Embargos de terceiro julgados improcedentes. Ônus sucumbenciais invertidos. Recurso de apelação provido. (TJRS; AC 5000371-41.2015.8.21.0017; Santa Cruz do Sul; Segunda Câmara Cível; Rel. Des. João Barcelos de Souza Junior; Julg. 26/07/2023; DJERS 28/07/2023 – grifo nosso)

APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. Ação ajuizada contra o proprietário do bem, responsável, à época, pelo débito. **Alienação do imóvel no curso da demanda.** Indeferimento da retificação do polo passivo. Artigo 130 do CTN que dispõe acerca das obrigações de pagamento do IPTU. **Natureza propter rem. Sub-rogação do adquirente. Possibilidade de inclusão do responsável tributário por sucessão no polo passivo.** Desnecessidade de novo lançamento. Inaplicabilidade da Súmula nº 392 do STJ. Decisão que se reforma. PROVIMENTO DO RECURSO. (TJRJ; AI 0083477-47.2022.8.19.0000; Rio das Ostras; Quarta Câmara de Direito Privado; Relª Desª Denise Nicoll Simões; DORJ 09/02/2023; Pág. 401 – grifo nosso)

PROCESSO CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO N. 3/STJ. ARREMATÇÃO. POSTERIOR ALIENAÇÃO DO ARREMATANTE A TERCEIRO. CREDOR FISCAL. ÔNUS RECAÍDOS SOBRE O BEM. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. **A alienação de imóvel adquirido em hasta pública, pelo arrematante à terceiro, faz tornar este responsável tributário em relação aos débitos tributários que incidem sobre o referido bem, pois, segundo o RESP 1.073.846/SP, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Seção, DJe 18.12.2009, "os impostos incidentes sobre o patrimônio (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR e Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU) decorrem de relação jurídica tributária instaurada com a ocorrência de fato imponible encartado, exclusivamente, na titularidade de direito real, razão pela qual consubstanciam obrigações propter rem, impondo-se sua assunção a todos aqueles que sucederem ao titular do imóvel"** (grifo meu). 2. Agravo interno não provido. (STJ; AgInt-AREsp 1.210.614; Proc. 2017/0301268-0; SP; Segunda Turma; Rel. Min. Mauro Campbell Marques; DJE 19/02/2019 – grifo nosso)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. MANDADO DE SEGURANÇA. IPTU. Município de São Paulo. Impetrante objetiva o reconhecimento do direito à imunidade do IPTU, diante de sua qualidade de instituição beneficente de assistência social, nos termos do art. 150, inciso VI, alínea c, da Constituição Federal, e art. 9º, inciso IV, alínea c, do Código Tributário Nacional. Decisão que indeferiu pedido liminar para que sejam suspensos os débitos de IPTU em cobrança sobre o bem imóvel adquirido pela Impetrante, bem como seja reconhecido: A) o impedimento e/ou exclusão de eventuais protestos pelo não recolhimento do IPTU nas referidas operações; b) o impedimento e/ou exclusão dos débitos no CADIN, SERASA, e/ou em cadastros de proteção ao crédito; e c) a suspensão de qualquer medida constritiva em eventual Execução. Fiscal para cobrança do IPTU sobre os bens imóveis adquiridos pela Impetrante. Insurgência da impetrante. Cabimento. Gratuidade processual deferida apenas para a fase recursal. Documentação juntada aos autos que demonstram a verossimilhança das alegações. Presença dos requisitos previstos no art. 300 do CPC e 7º, III, da LMS. **Possibilidade de se reconhecer o direito à imunidade de impostos, todavia, somente após a efetiva aquisição da propriedade imobiliária por entidade imune. Parcela proporcional ao período anterior à aquisição devida.** Diferença entre as figuras do contribuinte e do responsável tributário (art. 130 do CTN). **Possibilidade de se suspender parcialmente a exigibilidade do débito impugnado apenas em relação à parcela proporcional ao período posterior à aquisição (ocorrida em 16/01/2023). Aplicação do entendimento adotado por esta Colenda Câmara em caso análogo envolvendo as mesmas partes** (AI nº2076673-97.2023.8.26.0000). Reforma da decisão de primeiro grau. Recurso parcialmente provido. (TJSP; AI 2025716-92.2023.8.26.0000; Ac. 17199760; São Paulo; Décima Oitava Câmara de Direito Público; Rel. Des. Fernando Figueiredo Bartoletti; Julg. 28/09/2023; DJESP 03/10/2023; Pág. 3495 – grifo nosso)

Conseqüentemente, no caso de alienação do imóvel, o expropriado figura como responsável tributário até o momento da arrematação, e a partir da alienação do imóvel, o adquirente passa a ser o sujeito passivo do IPTU.

3.6 CUSTOS DE REGULARIZAÇÃO

A questão da regularidade de um imóvel após a alienação é de suma importância no mercado imobiliário, e o ônus da regularização recai sobre o adquirente. Isso implica, obviamente, em custos adicionais, decorrentes da obtenção de certidões negativas, averbações, entre outros processos burocráticos que podem significar um gasto considerável.

Essa situação pode ser particularmente onerosa para o comprador que não contava com esses custos em seu planejamento financeiro. Portanto, é fundamental que os envolvidos em transações imobiliárias estejam atentos, a fim de evitar surpresas desagradáveis e garantir a segurança jurídica da transação.

A irregularidade registral pode, inclusive, atrasar o processo de transferência de propriedade, gerando despesas adicionais e incertezas legais em razão da morosidade (multas, juros, dentre outros).

Portanto, é aconselhável que os compradores conduzam uma pesquisa minuciosa sobre o histórico e a documentação do imóvel antes da arrematação, buscando a assistência de profissionais jurídicos e imobiliários quando necessário, o que garantirá que o novo proprietário possa desfrutar plenamente de seu investimento e evitar problemas legais no futuro.

3.7 CUSTOS DO LEILÃO

Além da comissão do leiloeiro, o leilão possui vários outros custos associados ao seu desenvolvimento, como as taxas de publicidade, de organização do evento, entre outras.

No entanto, consoante destaca Marcus Vinicius R. Gonçalves (2019, p. 23), de acordo com o Princípio da responsabilidade do executado, um dos princípios que rege o processo de execução, a responsabilidade referente ao pagamento das custas judiciais, honorários advocatícios, e quaisquer outras despesas que se fizerem necessárias ao bom andamento da execução (custo da publicação de edital, da avaliação de bens e dos atos que precedem e sucedem os leilões judiciais) serão atribuídas ao devedor expropriado.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao encerrar esta análise crítica do direito imobiliário brasileiro, especialmente no contexto de leilões judiciais de imóveis, é crucial ponderar as consequências fáticas e jurídicas que permeiam esse cenário. A superveniência de débitos, gravames ou situações que possam comprometer a validade, legalidade ou qualidade da propriedade é uma variável de extrema relevância. A necessidade de uma abordagem minuciosa na avaliação de riscos torna-se evidente, pois a falta de atenção a detalhes pode gerar impactos financeiros significativos para o adquirente.

Nada obstante ao fato de que o leilão é uma forma de aquisição originária da propriedade, e que teoricamente os eventuais embaraços decorrentes de débitos atrelados ao imóvel e seu antigo proprietário seriam rompidos ou considerados inclusos no preço pago pelo imóvel, na prática, a morosidade dos órgãos estatais e do próprio poder judiciário para tratar de questões mais complexas, como débito hipotecário anterior à alienação e débitos fiscais, são dificuldades que o arrematante poderá enfrentar na tentativa de regularizar a situação do imóvel, podendo atrasar a comercialização posterior devido à dificuldade de regularização do imóvel.

No que tange às vantagens econômicas no contexto de empreendimentos imobiliários, a aquisição de imóveis leiloados se apresenta como um negócio financeiramente viável, oferecendo a possibilidade de encontrar preços abaixo do mercado e proporcionando oportunidades de investimento. Entretanto, a análise cuidadosa das variáveis apresentadas e a compreensão das especificidades do mercado são imperativas para mitigar riscos e garantir o sucesso dessas empreitadas.

Contudo, a segurança para proprietários e adquirentes torna-se um ponto sensível, especialmente diante das complexidades e custos associados à regularização de imóveis provenientes de leilões judiciais. É preciso considerar, também, que o engessamento do ordenamento jurídico brasileiro, por vezes, pode representar um desafio para a viabilidade desse tipo de negócio.

Nada obstante aos inúmeros entraves expostos preliminarmente, é unânime entre os estudiosos e profissionais que atuam no ramo que a reforma trazida pelo CPC de 2015

para o mercado de leilão judicial de imóveis estatuiu diversos benefícios, e regulamentou inúmeras lacunas anteriormente existentes. Além disso, inaugurou inovações com vistas a tentar facilitar o deslinde do procedimento de alienação judicial de bens imóveis, ampliou o leque de atuação disponível ao leiloeiro, concedeu aos credores o fortalecimento dos mecanismos de cobrança de dívidas, facilitando o recebimento de seus estipulados, enquanto para os compradores em potencial, reforçou a oportunidade de encontrar preços abaixo do mercado. Portanto, é um fato que a aplicação do CPC vem tornando mais viável e democrática a participação dos interessados.

Assim, embora existam desafios, o aprimoramento contínuo do sistema jurídico e a adaptação às demandas do mercado são fundamentais para promover um ambiente mais seguro e eficiente para todas as partes envolvidas no processo de leilão judicial de imóveis.

REFERÊNCIAS

- AZEVEDO, Fábio de, O. e Marco Aurélio Bezerra de Melo. **Direito Imobiliário**: Escritos em Homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira. Grupo GEN, 2015. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522497638/pageid/829>. Acesso em: 11 jun. 2023.
- BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Sumário executivo justiça em números**: 2023. [s.l.] 2023. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/pesquisas-judiciarias/justica-em-numeros/>. Acesso em: 13 set. 2023.
- BRASIL. **LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015**. Código de Processo Civil. 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm Acesso em: 22 ago. 2023
- BRASIL. **LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**. Código Civil. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm Acesso em: 13 set. 2023
- CANUTO, E. K. DE O.; JÚNIOR, J. A. B.; MARTINS, L. **O emprego dos meios extrajudiciais de solução de conflitos como um direito fundamental**: uma análise da proposta de emenda à Constituição n. 136/2019. Revista de Direitos e Garantias Fundamentais, v. 22, n. 3, p. 49–78, 2021. Disponível em: <https://sisbib.emnuvens.com.br/direitosegarantias/article/view/1975/595> Acesso em: 13 nov. 2023.
- DUQUE; Bruna Lyra. PEDRA; Adriano Sant'ana. **Os deveres fundamentais e a solidariedade nas relações privadas**. Revista de Direitos Fundamentais e Democracia, Curitiba, v. 14, n. 14, p. 147-161, julho/dezembro de 2013. ISSN 1982-0496. Disponível em: <https://vlex.com.br/vid/deveres-fundamentais-solidariedade-es-privadas-525773014> Acesso em: 13 nov. 2023.
- FABRIZ, D. C. **Direitos e garantias fundamentais no século 21**: os desafios no plano da efetividade. Revista de Direitos e Garantias Fundamentais, n. 3, p. 9, 20 set. 2007. Disponível em: <https://sisbib.emnuvens.com.br/direitosegarantias/article/view/49/46> Acesso em: 13 nov. 2023.
- GONÇALVES, Marcus Vinicius R. **Processo civil**: execução civil. Coleção sinopses jurídicas, v. 12. 21ª ed., Editora Saraiva, 2019. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553609055/pageid/23>. Acesso em: 13 set. 2023.
- GONÇALVES, Marcus Vinicius R. **Direito Processual Civil Esquemático**. 13ª ed., Editora Saraiva, 2022. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555597103/epubcfi/6/116\[%3Bvnd.vst.idref%3Dmiolo55.xhtml\]/4/4/264/1:12\[e%20%2CV.\]](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555597103/epubcfi/6/116[%3Bvnd.vst.idref%3Dmiolo55.xhtml]/4/4/264/1:12[e%20%2CV.]) Acesso em: 13 set. 2023.
- GOUVÊA, José Roberto, F. et al. Comentários ao Código de Processo Civil : das diversas espécies de execução. Editora Saraiva, 2020. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555591347/epubcfi/6/2\[%3Bvnd.vst.idref%3Dcapa2-0.xhtml\]/4/2/2%4023:38](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555591347/epubcfi/6/2[%3Bvnd.vst.idref%3Dcapa2-0.xhtml]/4/2/2%4023:38) Acesso em: 13 set. 2023.
- RIBEIRO, Marcelo. **Processo Civil**. 3ª ed. 2023, Grupo GEN. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559646166/epubcfi/6/100\[%3Bvnd.vst.idref%3Dchapter39\]/4/2/4%4051:73](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559646166/epubcfi/6/100[%3Bvnd.vst.idref%3Dchapter39]/4/2/4%4051:73) Acesso em: 17 jun. 2023.
- SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**: Teoria e Prática. 18ª ed., Grupo GEN, 2022. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559646050/epubcfi/6/76\[%3Bvnd.vst.idref%3Dpt03ch01\]/4/1580/6\[fn28\]/2](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559646050/epubcfi/6/76[%3Bvnd.vst.idref%3Dpt03ch01]/4/1580/6[fn28]/2). Acesso em: 11 jun. 2023.
- STRECK, L. L.; LOPES, Z. F. **O futuro da jurisdição constitucional: diálogos entre mudança institucional e teorias da interpretação**. Revista de Direitos e Garantias Fundamentais, v. 23, n. 2,

p. 11–30, 30 nov. 2022. Disponível em:
<https://sisbib.emnuvens.com.br/direitosegarantias/article/view/2214/612> Acesso em: 13 nov. 2023.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil** - Volume Único. 12ª ed., Grupo GEN, 2022. Disponível em:
[https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559643134/epubcfi/6/32\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml16\]/4](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559643134/epubcfi/6/32[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml16]/4) Acesso em: 13 set. 2023.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**. v.3. (56th edição). Grupo GEN, 2023. Disponível em:
[https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559646807/epubcfi/6/60\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml29\]/4/390/3:541\[tec%2Ca](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559646807/epubcfi/6/60[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml29]/4/390/3:541[tec%2Ca). Acesso em: 22 ago. 2023.

TIMM, Luciano B. **Direito e economia no Brasil**. 2ª edição. Grupo GEN, 2014. E-book. ISBN 9788522480555. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522480555/>. Acesso em: 09 nov. 2023.

ZANGEROLAMI, Eduardo; *et al.* Ganho de Capital na Venda de Imóveis. **Revista Debate Imobiliário**. IBRADIM Editora. Disponível em: <https://ibradim.org.br/publicacoes/coletaneas-e-cartilhas/item-02/>. Acesso em: 11 jun. 2023.