

#### **01 – Quais as vantagens na aquisição de bens em leilão judicial?**

- (i) aquisição de bens por valor inferior ao da avaliação** – no 2º leilão judicial o bem será arrematado pelo maior lance não podendo este ser vil; via de regra os lances iniciam a partir de 50% da avaliação, mas há exceções. Portanto consulte o leiloeiro para propostas.
- (ii) existência de laudo de avaliação do bem** – nos leilões do poder judiciário os bens são previamente avaliados por um perito de confiança do juiz cuja isenção e neutralidade são inquestionáveis. Com frequência o próprio leiloeiro é nomeado como avaliador tendo em vista sua experiência. A avaliação tomará em conta o preço médio de mercado da localidade e o estado de conservação do bem. Todos os dados e fotografias farão parte do laudo de avaliação que ficará à disposição dos interessados. Cabe esclarecer que o juízo poderá determinar que a avaliação seja feita por oficial de justiça. Na venda e compra entre particulares dificilmente haverá laudo de avaliação, já que a venda ocorre por vontade das partes, não por determinação judicial.
- (iii) tempo decorrido entre a avaliação e o leilão** – no leilão do judiciário o tempo decorrido entre a avaliação e a hasta pública pode favorecer o interessado considerando que a atualização monetária nem sempre reflete a valorização do mercado no momento do leilão; via de regra a avaliação não deve ser superior a um ano mas se ultrapassar o juiz determina a atualização monetária.
- (iv) inexistência da supervalorização imobiliária (bolha imobiliária)** – nos leilões do poder judiciário os bens são avaliados por profissional experiente que toma em conta o preço real e o preço para venda forçada para a venda no momento, sem especulações.
- (v) aquisição originária da propriedade** – na arrematação a aquisição é originária, por tal motivo, multas, taxas, tarifas de depósitos, IPTU, IPVA, hipotecas jamais são transferidos ao arrematante.
- (vi) inexistência da comissão do corretor imobiliário** – no leilão do judiciário não há comissão do corretor imobiliário que normalmente é de 6%. Se o leilão for realizado por leiloeiro oficial haverá comissão de 5% paga pelo arrematante;
- (vii) segurança** – no leilão judicial a venda é feita pelo poder judiciário, dispensando-se o levantamento de antecedentes dos vendedores que estão perdendo os bens por dívidas, pois essas dívidas não atingem o arrematante.

#### **02 – Por qual valor os bens são arrematados em leilão?**

No primeiro leilão por valor igual ou superior ao da avaliação.

No segundo leilão, **normalmente**, para imóveis 50% do valor da avaliação, veículos 40% a 50% do valor da avaliação, outros bens 35% a 45% do valor da avaliação, exceto bens de incapazes que não admitem lance inferior a 80% da avaliação. Mas sempre constará em edital o valor mínimo autorizado pelo juízo.

#### **03 – Como tomar ciência das datas e dos bens que estão sendo leiloados pelo poder judiciário?**

**No site do leiloeiro todas as informações estão disponíveis.**

Na aquisição de bens leiloados por leiloeiros oficiais o arrematante pagará uma comissão de no mínimo 5% sobre o valor da arrematação no ato da arrematação, ou aquela determinada pelo juízo. O leiloeiro oficial pode ser indicado pelo credor; e se este não o indicar, será realizado pelo juiz da causa. São obrigações do leiloeiro oficial: publicar o edital, anunciando a alienação; realizar o leilão onde se encontrem os bens, ou no lugar designado pelo juiz; expor aos pretendentes os bens ou as amostras das mercadorias; receber do arrematante a comissão estabelecida em lei ou arbitrada pelo juiz; receber e depositar, dentro em 24 (vinte e quatro) horas, à ordem do juiz, o produto da alienação; ou emitir guia judicial para que o arrematante o faça.

#### **04 – Como funciona o sistema de pagamentos de bens arrematados no leilão presencial e no leilão eletrônico?**

No leilão judicial da justiça comum, federal, do trabalho, eleitoral e militar, **para bens adquiridos pelo maior lance** o pagamento do valor do lance deve ser à vista e de imediato ou com sinal e o restante parcelado. O saldo será garantido por hipoteca judicial sobre bem arrematado. O leiloeiro expede a guia judicial para o pagamento.

#### **05 – Quais são as dificuldades financeiras para aquisição de bem em leilão judicial?**

Parcelamento com prestações de valores altos, já que o parcelamento judicial não é longo. Geralmente o parcelamento é admitido em até 30 parcelas, sendo que os de execução fiscal federal admite-se em até 60 parcelas diretamente com a FAZENDA NACIONAL. O juiz definirá o sinal, geralmente de 25%. Nas vendas das nossas falidas o sinal de negócio gira em torno de 20%.

#### **06 – Como conseguir empréstimo por longo prazo com juros de financiamento imobiliário para adquirir bens em leilão judicial?**

Deve-se fazer proposta ao leiloeiro antes do início do leilão, por escrito. A proposta não impede o leilão. Caso tenha crédito pré-aprovado com instituição bancária ou financeira, o pagamento do sinal é em 24 horas. Nos leilões extrajudiciais da Caixa Econômica Federal é possível usar o saldo do FGTS na aquisição de imóveis.

#### **07 – Os bens de massas falidas seguem as mesmas regras dos leilões judiciais?**

Não. São regidos pelos Decreto 7.661/45 e Lei 11.101/05. Mas dependerá da conveniência dos credores e da necessidade identificada pelo administrador judicial, devidamente homologada pelo juízo universal. São regidos pela lei também as alienações das recuperações judiciais.

#### **08 – Quais são as vantagens de um parcelamento na aquisição de bem em leilão extrajudicial?**

No parcelamento extrajudicial, a arrematação poderá ser realizada pelo maior lance. Não se diferencia do parcelamento do Poder Judiciário, mas no parcelamento extrajudicial, o prazo de pagamento é mais longo e as parcelas com valores menores que no parcelamento do judiciário. Isso é definido em edital e depende do vendedor. Observe, pois nem todo leilão de alienação fiduciária admite parcelamento.

#### **09 – Como é o parcelamento do poder judiciário para aquisição de bens em leilão judicial?**

É de suma importância destacar que para parcelamento:

o interessado depositará judicialmente de imediato 25% do valor da avaliação e se o leilão foi realizado por leiloeiro oficial a comissão de 5% do leiloeiro; o bem arrematado restará hipotecado judicialmente; isto é, não poderá ser comercializado até que esteja quitado.

#### **10 – O que é leilão judicial ou hasta pública ou certame?**

Leilão Judicial é nome popular dado à venda de bens feita pelo poder judiciário por leiloeiro oficial e ocorre no curso do processo. Tecnicamente dá-se o nome de alienação judicial ao ato que determina o leilão, hasta ou a praça. São designadas duas datas para leiloar bem. São atos públicos, portanto abertas ao público em geral. Será vencedor (ficará com o bem) aquele que fizer a melhor oferta. Atualmente há duas modalidades de leilão, o presencial e o eletrônico “on line”. Modalidade mista ou simultânea é aquela em que lances presenciais concorrem em igualdade de condições com lances da internet. O leilão presencial só será realizado se não for possível por modalidade eletrônica.

Nesta cartilha usamos a expressão popular de leilão para alienação de bens imóveis, alienação de bens móveis, direitos e semoventes

#### **11 – O que é praça?**

Praça era a designação antigamente utilizada para venda em leilão para a alienação de imóveis. A praça ocorria dentro do prédio do fórum ou em outro local designado pelo juiz.

#### **12 – O que é leilão?**

Leilão é o ato público para alienação de imóveis, intangíveis, móveis, máquinas, equipamentos, utensílios e semoventes. Pode ser realizado até mesmo na modalidade eletrônica. Modernamente utiliza-se a nomenclatura de alienação judicial. O leilão é sempre comandado por leiloeiro que tem fé pública.

#### **13 – O que é leilão unificado?**

Leilão unificado é a venda de bens de vários processos, penhorados em mais de uma execução ou venda de bens de massas falidas.

#### **14 – O que é lote?**

Lote é o conjunto de bens que estão sendo levados a leilão. Se houver mais de um lançador ou licitante será preferido aquele que se propuser a arrematar englobadamente oferecendo para os que não tiverem licitante preço igual ao da avaliação, e para os demais, o de maior lance.

#### **15 – O que é leilão eletrônico (on line)?**

São os leilões realizados via internet. Os leilões eletrônicos são realizados, pelos leiloeiros oficiais devidamente credenciados. O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no *site* em que se desenvolverá a alienação. O cadastro será confirmado ao interessado via *e-mail*, com emissão de *login* e senha provisória, a qual será necessariamente alterada pelo usuário. O uso indevido da senha, que é pessoal e intransferível, é de exclusiva responsabilidade do usuário.

#### **16 – Há muitas pessoas presentes no leilão?**

Se o leilão for feito por leiloeiro oficial haverá muitas pessoas no local ou conectadas via internet em razão da divulgação que os leiloeiros oficiais fazem. Quando o leilão ocorre via internet e também com auditório presencial diz-se modalidade simultânea. Leilões realizados por leiloeiros administrativos não costumam ter divulgação adequada.

#### **17 – Quantas vezes um único bem é leiloado?**

Cada hasta pública contempla dois leilões, ou seja, 1º e 2º leilão.

No 1º leilão o bem só será arrematado por valor igual ou superior ao da avaliação (avaliação é o valor atribuído pelo perito no laudo de avaliação).

No 2º leilão o bem será arrematado pelo maior lance, sendo o valor mínimo determinado pelo juiz, não sendo admitido preço vil.

Restando negativa em razão da inexistência de licitantes no 1º e 2º leilão poderá o juiz determinar, ou não, outras datas para alienar o mesmo bem. Pode ser que o bem nunca mais volte a leilão (o credor poderá adjudicá-lo, ou seja ficar com o bem pelo preço da avaliação). Portanto se for vantajoso e o bem for interessante, não espere para arrematá-lo, faça-o de imediato.

Os leilões de alienação fiduciária ocorrem também em dois leilões, o 1º pelo valor da avaliação e o segundo pelo valor da dívida.

Já os leilões extrajudiciais (exceto os de alienação fiduciária) como os de órgãos públicos, o leilão é realizado uma única vez em uma única data,

#### **18 – O que é preço vil?**

Normalmente se tem por preço vil um valor desprezível, amesquinhado, via de regra inferior a 50% do valor da avaliação, dependendo do grau de dificuldade de alienação judicial do bem. Entretanto o juízo poderá admitir valor inferior se previsto em edital em função das circunstâncias do processo e a natureza da dívida, por exemplo, alimentar.

#### **19 – O que é edital?**

Edital é o meio pelo qual se dá conhecimento público do leilão. Do edital constará a descrição do bem com as características do mesmo, a localização, o valor do bem; o dia e a hora de realização do leilão/prança; existência de ônus, recurso ou causa pendente sobre os bens a serem arrematados e ainda aviso de que, se o bem não alcançar lance superior à importância da avaliação no 1º leilão, seguir-se-á um 2º leilão, em dia e hora designados entre os dez e os vinte dias seguintes, no qual dar-se-á alienação pelo maior lance.

Sendo o bem imóvel constarão também as divisas bem com número da matrícula e os registros.

**Cuidado:** No edital constam as regras do leilão e menção de eventuais dívidas que podem perseguir o bem mesmo após arrematado. Não é usual, por isso leia o edital.

## **20 – Por que o Poder Judiciário faz leilão de bens?**

A **Justiça** aliena bens penhorados nas ações executivas. Os valores apurados com a venda dos bens serão destinados ao credor para liquidação total ou parcial da dívida, bem como custas e demais despesas. Também os bens de insolvências, massas falidas e recuperações judiciais, e nas alienações por jurisdição voluntária.

A **Justiça Trabalhista** aliena bens penhorados nas reclamações trabalhistas. Os valores apurados com a venda dos bens serão destinados ao credor trabalhista (reclamante).

As **Justiças Comum e Federal** também alienam bens penhorados em execução fiscal para quitação de débitos tributários das Fazendas Municipais, das Fazendas Estaduais ou da Fazenda Nacional.

## **21 – Quais cuidados são necessários antes da aquisição de bens em leilão judicial?**

**(i) – certificar-se sobre ocupação** – no leilão judicial se o bem for imóvel e estiver ocupado, caberá ao juízo tomar as providências judiciais para desocupação; **(ii) – Defeitos** – os defeitos e vícios existentes no imóvel não importam em direito de reclamação; **(iii) impossibilidade de arrependimento** – o lance é irrevogável e irretirável, e se não for honrado, o arrematante sofrerá multa (20% sobre o valor da avaliação). **(iv) certificar-se sobre dívidas de condomínio**, que são de responsabilidade do arrematante caso os valores apurados não sejam suficientes para a quitação no concurso de credores. Note que do valor apurado primeiro quita-se o IPTU ou ITR, depois eventuais débitos trabalhistas e depois de condomínio.

O edital pode estipular a entrega livre de ônus.

## **22 – O que é licitante ou lançador?**

É o interessado que oferece lances no momento do leilão judicial.

## **23 – Quem pode ser licitante ou lançador?**

Pode ser licitante ou lançador qualquer pessoa física maior ou qualquer pessoa jurídica devidamente constituída, desde que livres para administrar os próprios bens e desde que não impedidas legalmente.

## **24 – Quais pessoas estão impedidas legalmente de participar de leilões judiciais?**

Estão legalmente impedidos os que deixaram de cumprir obrigações em leilões anteriores, leiloeiros, os juízes, membros do Ministério Público e da Defensoria Pública, escrivães e demais servidores e auxiliares da Justiça, os tutores, curadores, testamentários, administradores, síndicos ou liquidantes, quanto aos bens confiados a sua guarda e responsabilidade, os mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados; e os impedidos de administrar os próprios bens.

## **25 – Quem atribui valor ao bem que será leilado?**

Quem atribui valor ao bem é o perito judicial nomeado pelo juiz da causa. Ao valor atribuído ao bem dá-se o nome de avaliação. O perito após análise do bem, do estado de conservação, do preço de mercado, da disponibilidade (imóvel está livre ou ocupado), etc... elabora o laudo avaliação que é submetido às partes para a homologação do juízo.

A avaliação é feita pelo leiloeiro, por oficial de justiça ou perito nomeado.

A avaliação é importante, pois balizará o valor mínimo do bem cevado a leilão.

## **26 – É possível verificar pessoalmente o estado de conservação do bem?**

Sim, mas muito difícil conseguir. O executado ou quem está na posse do bem pode não concordar. Sendo de extrema necessidade a constatação o interessado poderá pedir ao juiz ou leiloeiro mediante justificativa. Cabe observar que no laudo, geralmente, constam fotos detalhadas.

## **27 – Se o imóvel estiver invadido por terceiros ou locado como ficará a arrematação?**

A arrematação continuará eficaz e o juízo expedirá com a carta de alienação e o mandado de imissão na posse. As duas situações devem ser levadas em consideração antes da arrematação, pois em caso de **(i) invasão de terceiros** há riscos de ajuizamento de embargos de terceiro que importará em custos com honorários de advogado e demora na posse do bem; **(ii) locação**, sendo por prazo indeterminado o arrematante pedirá ao locatário que desocupe o imóvel em 90 dias – sendo por prazo determinado com cláusula de vigência em caso de alienação averbada na matrícula do imóvel o contrato deve ser respeitado, cabendo ao arrematante o valor dos alugueis pactuados. Entretanto se não averbada, a arrematação desfaz a locação.

Não há direito de preferência do locatário em leilão judicial.

## **28 – O que é lance ou lanço?**

É o valor que os interessados, também chamados de licitantes oferecem ao bem no momento do leilão.

## **29 – O que é lance mínimo?**

É o menor valor estipulado pelo juiz para lance e que consta do edital. Abaixo do lance mínimo o lance não será aceito. Abaixo desse valor pode ser considerado como preço vil. Mas quem decide é o juiz, portanto justificadamente é possível enviar proposta por escrito ao leiloeiro antes do leilão. Mas a proposta não suspende o leilão.

## **30 – Como dar lances em leilão presencial?**

Para dar lance deve-se estar presente fisicamente no horário determinado para o leilão judicial. É de suma importância estar desde o início para tomar conhecimento de qual bem está sendo leilado, qual o valor da avaliação, se o imóvel tem dívidas (taxas condominiais, multas), ônus (hipotecas outras penhoras), e se há recursos em curso.

Os leilões normalmente são rápidos e o interessado terá que fazer o lance no momento da oferta. Portanto é conveniente chegar ao mínimo 30 minutos antes da hora designada.

O valor do lance é feito oralmente em voz alta mediante gestos que possibilitem ver o lançador antes da contagem, é comum ocorrer vários lances um após o outro, sendo o posterior maior que o anterior. Termina a disputa com a tradicional contagem: dou-lhe uma, dou-lhe duas, dou-lhe três, arrematado. Os lances via internet concorrem em igualdade de condições do leilão em auditório.

### **31 – Como dar lances em leilão eletrônico?**

O interessado acessa o portal do leiloeiro e após proceder ao login utilizando a senha digitará seu lance no campo próprio. Todos os lances, absolutamente todos são registrados. O que ocorre no leilão presencial é transmitido em tempo real, em áudio e vídeo, aos que estão participando do leilão eletrônico. Para os que participam no leilão presencial há telão transmitindo em tempo real os lances ofertados via internet. Poderá haver disputa entre interessados presentes e via internet. Todos os lances são gravados de modo a afastar dúvidas e lembre-se que o leilão inicia na modalidade à vista. Não havendo oferta abre-se para venda a prazo, com a preclusão da fase de lances à vista.

### **32 – Como se paga o preço ofertado no lance no leilão presencial e no leilão eletrônico? Pode ser parcelado? Lance e proposta são a mesma coisa?**

O lance é pago à vista. A comissão do leiloeiro oficial de 5% sobre o valor do lance é paga à vista ao encerrar a disputa seja o pagamento do bem a vista ou parcelado, a menos que o edital defina de outra forma.

Admite-se o pagamento parcelado, com pagamento imediato de 25% do valor da avaliação (ou aquele definido em edital). A proposta pode e deve ser escrita e juntada aos autos antes do leilão judicial e dependerá da apreciação do juiz e analisado após o leilão. Caso o edital admita lances à prazo, não há sentido em propostas anteriores serem juntadas, a menos que em divergência com prazo de edital. Usualmente, as parcelas não excedem de 30 (trinta) parcelas e o bem garantirá a dívida por meio de hipoteca judicial.

Sendo a arrematação “on line” o leiloeiro oficial contatará o arrematante para confirmar a arrematação e passar todas as informações necessárias inclusive guia judicial para depósito. O interstício temporal entre lances está definida pelo CNJ em resolução n. 236 de no mínimo 15 até 180 segundos. Lance é a oferta de compra no leilão e o leiloeiro tem poderes para aceitá-la. Proposta é feita antes do leilão, de forma escrita ao leiloeiro, será apreciada pelo juiz se não tiver havido arrematação no leilão.

### **33 – Quais documentos são necessários para participar de leilão?**

Para ofertar lances e consolidar a arrematação será necessária a apresentação dos documentos pessoais (documento com foto e número do CPF – RG ou CHN). Se o bem for imóvel e o interessado for casado ou conviver em união estável, será necessário informar os dados do cônjuge ou companheiro para fins de qualificação e informação ao registro de imóveis, independente do regime de casamento.

### **34 – O lance pode ser feito por procurador?**

Se o procurador não for advogado a procuração deve ser apresentada. Lance em nome próprio em conjunto com cônjuge e/ou dos filhos ou terceiros necessita de procuração do cônjuge, e/ou do filho, e/ou do terceiro.

Para procurador advogado basta procuração “ad judicium”.

Lance em nome de pessoa jurídica necessita da cópia do contrato social consolidado contendo poderes outorgados aos sócios ou representantes. Se a empresa estiver representada por procurador será necessária procuração. Podem dar lances pela pessoa jurídica os representantes legais definidos em contrato social, ata ou estatuto.

### **35 – Um bem hipotecado ou em alienação fiduciária pode ser leiloado judicialmente?**

Sim. Desde que o titular da hipoteca ou credor tenha sido previamente cientificado do leilão. A arrematação extingue a hipoteca. Se o bem estiver em alienação fiduciária só será levado a leilão com concordância do credor e ciência do devedor. Já se for leilão extrajudicial de alienação fiduciária a ciência do devedor é necessária, realizada pelo oficial do registro de imóveis.

### **36 – O que é arrematação?**

Arrematação é nome dado à compra judicial do bem em leilão. Quem oferece o maior lance aceito pelo leiloeiro oficial é o vencedor. Chamado de arrematante.

### **37 – O credor poderá arrematar o bem?**

Sim, a favor do crédito. Sendo o crédito superior ao valor do lance nada haverá para pagar. No entanto, sendo crédito inferior ao lance a diferença entre o lance e valor da avaliação deverá ser depositado em 03 dias. Se o credor for a Fazenda Pública o prazo será de 30 dias.

*Poderá utilizar os créditos mesmo em segundo leilão; e até mesmo créditos de outros processos.*

### **38 – O que é auto de arrematação?**

É o documento lavrado em seguida a arrematação do qual constará o nome e dados do arrematante, qual bem foi arrematado, qual o valor e forma de pagamento, valor da comissão do leiloeiro, bem como assinaturas do arrematante, do juiz, do leiloeiro. Assinado o auto de arrematação a venda se torna perfeita, acabada e irrevogável, não admitindo desistência. Portanto, a arrematação deve ser feita somente quando houver certeza absoluta da possibilidade de pagamento pelo arrematante.

*Modernamente chama-se auto de alienação judicial.*

### **39 – O que são embargos à arrematação e o que fazer em caso de interposição? Os embargos à arrematação não foram excluídos do código de processo civil?**

É a ação interposta pelo executado, com fundamento em nulidade da execução, ou em causa extintiva da obrigação, desde que superveniente à penhora. Sendo apresentados embargos o arrematante será intimado a se manifestar e poderá permanecer inerte e aguardar o julgamento ou impugná-los por meio de advogado, ou desistir da arrematação e restituir os valores pagos.

Apresentados embargos à arrematação o arrematante deve ouvir o advogado para decidir se deve ou não continuar com a arrematação. A procedência dos embargos à arrematação gera uma série de inconvenientes tais como: recuperação dos pagamentos de impostos, taxa condominial, das benfeitorias realizadas no imóvel, e do tempo de ocupação. Estas e outras questões levam ao alerta inicial: para arrematar bens é necessário estar assessorado por advogado com experiência em hastas públicas (leilões judiciais). O advogado poderá orientá-lo se os embargos à arrematação contêm alegações procedentes ou são simplesmente protelatórios.

Sendo os embargos declarados manifestamente protelatórios, o juiz imporá multa ao embargante, em favor de quem desistiu da aquisição.

*No novo CPC não existe mais a previsão dos embargos à arrematação. Apenas admite-se a impugnação.*

*Admite-se somente nas arrematações trabalhistas, pois parte da doutrina entende que não mais existe, outra a admite por haver previsão de custas na CLT.*

*Parte da doutrina também admite nos leilões de juizado especial. Pela fungibilidade dos recursos há quem receba os embargos à arrematação e mande processar como impugnação. Por isso observe prazos.*

#### **40 – Invalidada a arrematação o valor do lance e da comissão do leiloeiro serão devolvidas?**

A arrematação pode ser invalidada por vício de nulidade tais como: (i) se dentro o prazo a partir da data da arrematação o arrematante alegar que o edital foi omissivo com relação à existência de ônus real ou gravame, (ii) a requerimento do arrematante na hipótese de embargos à arrematação ou se o juiz acolher os embargos determinado a invalidade do procedimento; (iii) não pagamento do lance. Sendo a invalidação, por culpa do arrematante por falta de recolhimento do preço, perderá ele o sinal e a comissão do leiloeiro, caso contrário os valores serão devolvidos na integralidade (valor do sinal e comissão leiloeiro) com e correção monetária.

O arrematante não corre risco algum e tem os valores devolvidos em caso de anulação do leilão.

#### **41 – O que é carta de arrematação ou mandado de entrega?**

Se a arrematação foi de bem imóvel será expedido pelo cartório a carta de arrematação (carta de alienação judicial) em favor do arrematante, após pagamento do lance e do ITB a ITR e após decorridos prazos de recursos, da mesma constará: a descrição do imóvel, com remissão a sua matrícula e registros; a cópia do auto de arrematação e a prova de quitação do imposto de transmissão.

Se a arrematação cuidou de bem móvel será passado mandado de entrega, expedido pelo cartório após pagamento do lance e decorridos prazos de recursos e embargos a arrematação. Embarcações, veículos e aeronaves necessitam da carta para registro.

#### **42 – Para que serve a carta de arrematação?**

A carta de arrematação (carta de alienação judicial) é o instrumento pelo qual o Cartório de Registro de Imóveis registra o imóvel em nome do arrematante, assim como órgãos de registro, como Detrans, Capitania dos Portos e Agencia Nacional de Aviação Civil.

#### **43 – Quando o arrematante se torna proprietário do bem arrematado?**

A aquisição da propriedade de bens imóveis se dá pelo registro da Carta de arrematação na Circunscrição Imobiliária, basta o arrematante levar a Carta de Alienação Judicial no Registro Imobiliário e solicitar o registro mediante pagamento dos emolumentos cartorários.

A aquisição da propriedade de veículos se dará pela transferência no DETRAN, basta o arrematante apresentar o auto de arrematação, se houver dívidas de IPVA, licenciamento, restrições e multas o juiz determinará o cancelamento das mesmas

Nos demais casos a aquisição da propriedade de bens móveis se dará pela tradição, ou seja, quando da entrega. Arcará o arrematante com as despesas de remoção, e desmonte, se for o caso. Quando não for necessária a carta, o juiz determina a expedição do mandado de entrega.

#### **44 – Quando o arrematante pode tomar posse do bem?**

Sendo bem imóvel e encontrando-se livre de pessoas e coisas a posse se dará após expedição da carta de arrematação.

Sendo bem imóvel e encontrando-se ocupado deverá o arrematante solicitar ao juiz seja expedido mandado de imissão devendo constar do mesmo que também em caso de resistência se proceda ao arrombamento e uso de força policial. Sendo bens móveis a posse se dá com a simples entrega da coisa. Nos leilões judiciais o próprio juiz do leilão é quem manda emitir a posse.

#### **45 – O que é imissão na posse?**

É o ato do juiz que autoriza a posse direta do bem ao adquirente. Caso o bem arrematado esteja ocupado e havendo resistência do morador em deixá-lo livre a desocupação será forçada. Neste caso o oficial de Justiça de posse do mandado de imissão procederá à desocupação e sendo necessário mediante arrombamento e força policial. Não é necessária uma ação autônoma para que isso ocorra.

#### **46 – O que é proposta?**

Quando o participante do leilão não concorda com os termos do edital, seja em quantidade de parcelas, valor, sinal, ônus, metragem, condições, etc... tem a possibilidade de encaminhar ao leiloeiro **ANTES** do leilão uma proposta de compra, que é encaminhada ao processo pelo leiloeiro. Entretanto a proposta não impede o leilão, não vincula o proponente. Se o leilão for negativo, o juízo analisará a proposta e sua conveniência ao processo.

#### **47 - Os custos na aquisição de imóvel em leilão do judiciário são os mesmos que da venda e compra de particulares?**

Praticamente os mesmos, **exceto com relação ao valor do bem que sempre será muito menor do que o preço praticado pelo mercado imobiliário:**

Comissão de 5% do leiloeiro (se o leilão foi realizado por leiloeiro oficial). Lembre-se que na venda e compra de particular a comissão do corretor de imóveis é de 6%. **No entanto sendo o leilão realizado sem leiloeiro oficial não haverá comissão;** O juiz pode estipular comissão maior que 5%.

Despesas processuais para expedição de carta de arrematação mais autenticação das peças. Lembre-se na venda e compra de particulares os custos podem ser maiores para lavrar Escritura Definitiva;

Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ITBI calculado sobre o valor da arrematação. Lembre-se na compra e venda de particulares o ITBI também é devido;

Taxas e emolumentos para registro da carta de arrematação no Cartório de Registro de Imóveis, Lembre-se na compra e venda de particulares também há taxas e emolumentos para registro da Escritura Definitiva.

Estando o imóvel ocupado os custos para desocupação (propositura de ação de despejo, diligência do oficial de Justiça e custos com remoção transporte e depósito das coisas) **Devem ser considerados pelo arrematante.**