

**PRIMEIRA EDIÇÃO**

# **101**



## **PERGUNTAS & RESPOSTAS**

**sobre leilões de imóveis**

# 101 Perguntas & Respostas

## sobre leilões de imóveis

**Autores:**

**Pedro Lúcio Rodrigues Gomide**

**Pierre Christian da Costa Henriques**

**Renan Lopes de Oliveira**

1<sup>a</sup> edição

2022

Copyright © 2022 Smart Participações

É proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo. A violação de direitos autorais constitui crime (Código Penal, art. 184 e §§, e Lei nº 6.895/80) sujeitando-se a busca e apreensão e indenizações diversas (Lei nº 9.610/98)

Todos os direitos desta edição são reservados à Smart Participações

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP - Câmara Brasileira de Livro, SP, Brasil)

**101 Perguntas & Respostas sobre leilões de imóveis** / Pedro Lúcio Rodrigues Gomide, Pierre Christian da Costa Henriques, Renan Lopes de Oliveira - 1. ed. - [S.l.: s.n.]

**ISBN: 978-65-995324-1-2**

## Apresentação

### Smart Leilões – quem somos nós

A Smart Leilões é uma parceria entre três amigos para investimentos no mercado imobiliário.

Nosso objetivo é passar conteúdo prático, independentemente da nossa formação.

Nossa missão é mostrar que qualquer um pode comprar imóvel em leilão para investimento ou para realizar o sonho da casa própria. Nosso objetivo com este livro é proporcionar conteúdo de qualidade para aqueles que desejam ingressar no mundo dos leilões, assim como fazemos em nossas redes sociais.

Nós atuamos na tributação imobiliária e, em razão de nosso ofício, necessitamos vistoriar dezenas de imóveis, conhecer, medir, comparar. Por isto, conhecemos bem diversas realidades e, também, os principais fatores que agregam valor ao imóvel.

E, neste contexto, o investimento em leilões de imóveis se mostrou uma alternativa altamente segura e resiliente para nós, na medida em que detínhamos o conhecimento necessário para realizar avaliações jurídicas e financeiras, pela nossa formação prática e teórica, além de ser um mercado altamente lucrativo, se comparado a outros investimentos.

Como forma de diluir o risco e ampliar nossa capacidade de investimento, resolvemos realizar os investimentos em sociedade, e, por isto, estamos conseguindo atingir nossos objetivos neste mercado.

Ressaltamos que não é complicado participar e arrematar em leilões, e que qualquer um pode ingressar nesse mercado. Nós vamos ajudá-lo, com teoria, mas, principalmente, com a prática, o que acelera a curva de aprendizado.

Com esse objetivo reunimos as 101 perguntas mais comuns no mercado de leilões de imóveis.

### **Nossas redes sociais:**

[Instagram](#)

[Youtube](#)

[Spotify](#)

[Telegram](#)

## 101 questões sobre leilões de imóveis

**Pergunta 01:** Qual a diferença entre lance condicionado e proposta condicionada?

**Resposta:** Lance condicionado ocorre quando o edital apesar de fixar um lance mínimo diz que o lance está condicionado à aprovação do comitente, ou seja, o lance mesmo acima do mínimo pode ser rejeitado.

Já a proposta condicionada é quando o arrematante faz uma proposta que não atende a todos os requisitos do edital e caberá ao juiz decidir se aceita ou não. A proposta condicionada é muito comum para tentar fugir da responsabilidade de dívidas de IPTU e condomínio e só pode ser aceita se não houver nenhum lance dentro dos critérios estabelecidos no edital.

**Pergunta 02:** Em qual processo deveremos efetuar as análises sugeridas no check list?

**Resposta:** Você deverá analisar o processo mencionado no edital/site do leilão e outros processos que possam afetar o imóvel sendo leiloado. Nem sempre o edital lista todos os processos que envolvem o imóvel. Por isso a importância de se realizar as pesquisas judiciais.

**Pergunta 03:** Qual é a chance de sucesso de se enviar lance abaixo do valor mínimo na **venda direta**?

**Resposta:** Se for venda direta da Caixa Econômica Federal nem vale tentar porque ela não aceita. Agora, se for outro banco, vale a tentativa, mas se o valor mínimo já for uma boa oportunidade não espere terminar o leilão contando que sua proposta será aceita. Já garanta sua arrematação pelo valor mínimo.

**Pergunta 04:** Como ocorre e o que devo considerar para fugir da **usucapião**?

**Resposta:** A usucapião é a aquisição originária da propriedade decorrente da posse. Exige basicamente três critérios: posse mansa, ânimo de dono e decurso de certo prazo.

No caso de leilão extrajudicial decorrente de alienação fiduciária, o marco para considerar o início da posse mansa é a consolidação da propriedade, pois a partir daquele momento, o banco já poderia ingressar com ação de imissão na posse.

Qualquer coisa antes disto não configura posse mansa, porque havia um contrato que transferia a posse direta ao devedor fiduciante, mantendo a posse indireta com o banco.

Além disso, é bom certificar se já não houve distribuição de ação de imissão na posse, o que interrompe posse mansa também.

A usucapião requer ânimo de dono, ou seja, a posse com a intenção de ser o dono do imóvel. Por isso não se aplica para relação de locação ou comodato, por exemplo.

Cada modalidade de usucapião requer um prazo específico mínimo de posse.

**Pergunta 05:** Naqueles certames onde está destacada a não responsabilidade do arrematante pelo pagamento do **IPTU**, pode-se concluir que o juiz cancelou essa dívida?

**Resposta:** O juiz não pode determinar a extinção da dívida de IPTU. O que ele pode é determinar a sub-rogação da dívida no preço. Além disso, o crédito tributário goza de alguns privilégios, como o da solidariedade passiva. Na prática, o preço e o antigo proprietário são solidários, ou seja, o que não for quitado pelo preço vai continuar sendo cobrado do antigo proprietário. Isto se deve ao parágrafo único do Art. 130 do CTN.

**Pergunta 06:** Mesmo sendo uma dívida propter rem o **IPTU** se desvinculará do imóvel e será cobrado do antigo proprietário?

**Resposta:** Se houver previsão expressa no edital que se aplica o parágrafo único do art.130 do CTN, sim. Nesse caso o arrematante não será responsável pela dívida, mas o fisco municipal poderá realizar a cobrança do antigo proprietário porque ele é solidário.

**Pergunta 07:** Como realizar **localização** de terrenos?

**Resposta:** A busca pode ser feita por número de quadra e de lote de acordo com as plantas de loteamentos aprovadas na Prefeitura ou, nos casos de terrenos rurais, por coordenadas geográficas.

A planta de quadras e lotes é de responsabilidade de cada cidade, então cada Município tem uma forma de busca diferente. Em Belo Horizonte, por exemplo, você consegue fazer essa consulta online, já em outros Municípios você pode precisar ir até a Prefeitura para ter os dados. Nos imóveis rurais a matrícula costuma ter as coordenadas geográficas imóvel e com isso você pode realizar a busca pelo Google Maps.

**Pergunta 08:** O termo de **penhora** e laudo de avaliação fazem menção à **matrícula** do imóvel, mas não relatam a existência de garagem, que de fato integra a própria matrícula. Algum problema nesse aspecto?

**Resposta:** Se o termo de penhora e laudo citam a matrícula, e a vaga consta na matrícula, não há nenhum problema. A vaga de garagem está citada indiretamente.

**Pergunta 09:** Na **matrícula** constam **penhoras** para pagamento de processos trabalhistas a diferentes credores. Este imóvel pode ir a leilão para pagar tais dívidas trabalhistas de processos separados?

**Resposta:** A rigor não poderia, o primeiro juízo que fosse leiloar deveria notificar os demais. Daí ambas ações tirariam o produto da mesma arrematação. Mas erros acontecem, pode ocorrer de um não notificar o outro e acontecer dois leilões do mesmo imóvel sim.

A precaução seria acompanhar o outro processo para ver em que fase está e, se você arrematar, notificá-los logo em seguida avisando.

**Pergunta 10:** Arrematei um imóvel e notifiquei o morador. Ele pediu para ser feita uma visita ao imóvel para avaliar a reforma realizada por ele. Portanto, preciso pagar pela reforma?

**Resposta:** A rigor, o ocupante pode cobrar do arrematante apenas pelas pertenças que estiverem no imóvel, que são bens acessórios desnecessários ao imóvel, os quais ele pode até retirar se não entrarem em acordo. Mas não pode cobrar pelas partes integrantes ao imóvel, mesmo objeto de benfeitoria. Isto porque, caso tenha havido benfeitorias, elas teriam que ser cobradas do credor, conforme disposto §4º, Art. 27, da Lei 9.514/97.

Destacamos, portanto, que o arrematante não é obrigado a pagar pela reforma realizada pelo antigo proprietário, mas muitas vezes um acordo pode facilitar e agilizar o processo de imissão na posse.

Ademais, ao invés de visitar o imóvel, recomendamos que solicite que o próprio ocupante tire fotos do imóvel e dos itens que ele deseja cobrar. Isto pode servir de prova em um processo caso não entrem em acordo e ele acabe por depredar o imóvel.

**Pergunta 11:** Tem um imóvel indo a leilão, proveniente de uma ação movida por débito condominial. Todas as **citações foram entregues aos porteiros** do prédio, ou seja, o réu não foi notificado diretamente em nenhum momento. O que deve ser feito?

**Resposta:** Existe ampla jurisprudência sobre a validade de recebimento de AR por porteiro. O Art. 889 do Código de Processo Civil prevê: “*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.*”

O Art. 248 do CPC reforça a validade da citação recebida pelo porteiro:

“*Art. 248. Deferida a citação pelo correio, o escrivão ou o chefe de secretaria remeterá ao citando cópias da petição inicial e do despacho do juiz e comunicará o prazo para resposta, o endereço do juízo e o respectivo cartório.*

(...)

§ 4º *Nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente.*”

Então não vemos como causa de nulidade.

**Pergunta 12:** Após expedido o mandado de imissão na posse pelo juiz, quanto tempo demora para a efetiva imissão?

**Resposta:** Em regra varia de 30 a 60 dias. Para encurtar esse tempo você deverá ter um postura proativa nesse procedimento.

Em momentos como este, é a hora de você ou do seu advogado correrem atrás do oficial de justiça, não espere ele vir até você. E outra, tem que ver os termos do mandado, se deu prazo para desocupação voluntária ou se já é direto a imissão forçada. Além disso, é possível combinar com o Oficial o melhor dia para todas as partes procederem à imissão.

**Pergunta 13:** Imóvel levado a leilão por **dívida de condomínio**, no caso o valor do lance cobre a dívida de condomínio e **IPTU**. Se houver outros credores tributários no processo de falência, é possível que esses credores requeiram que o valor da arrematação seja usado para quitar seus débitos e assim não sobrar nada para o condomínio?

**Resposta:** Se houver crédito tributário o credor pode se habilitar para receber o produto da arrematação sim. Não precisa nem estar no processo de falência e nem ter sido averbada a penhora. Art. 187 do CTN:

*“Art. 187. A cobrança judicial do crédito tributário não é sujeita a concurso de credores ou habilitação em falência, recuperação judicial, concordata, inventário ou arrolamento.”*

**Pergunta 14:** Em um leilão por **dívida trabalhista**, o imóvel está no nome de um casal e só o marido é dono da empresa. Qual o entendimento?

**Resposta:** Pode ocorrer o leilão de 100% do imóvel desde que o direito da esposa seja respeitado. De acordo com o Art. 843 do CPC, ela tem direito a receber 50% do valor da avaliação do bem e esse montante será retirado do produto da arrematação:

*“Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.*

*§ 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

*§ 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.”*

A esposa deverá ser intimada da penhora, avaliação e das datas dos leilões. Se não houver a intimação, poderá ocorrer a nulidade do leilão.

**Pergunta 15:** Quando pode ser considerado **preço vil** e haver **cancelamento**?

**Resposta:** O CPC estabelece que se considera 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.

Logo, quem determina o que é ou não preço vil é o juiz . Se nada for determinado pelo juiz será preço vil o lance abaixo de 50% da avaliação . É comum em leilão da Justiça do Trabalho o juiz fixar como lance mínimo um valor abaixo de 50%. Veja no processo o que foi determinado pelo juiz.

**Pergunta 16:** Existe **preço vil** em leilão extrajudicial ?

**Resposta:** No extrajudicial o valor da primeira praça será o valor de avaliação pactuado no contrato. Na segunda, pelo valor da dívida mais encargos que pode ser abaixo de 50%. Infrutíferas 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> praças, o banco vende pelo valor que quiser, pois não está mais vinculado à lei de alienação fiduciária.

Então na prática é difícil ter preço vil em leilão extrajudicial, mas não impossível.

**Pergunta 17:** Um leilão trabalhista pode leiloar a propriedade de um imóvel alienado fiduciariamente a um banco? Ou o leilão é apenas de direito sobre o imóvel?

**Resposta:** Em regra, seria um leilão de direitos sobre o bem uma vez que o imóvel é do banco e quem está sendo executado é o devedor fiduciante, mas há juízes que penhoram o próprio bem. É necessário analisar se no edital fala sobre o saldo do financiamento, se o produto da arrematação vai ser usado para quitar ou não. Cabe destacar que a regra é a penhora de direitos e que se houver a penhora do próprio imóvel será uma decisão minoritária que poderá ser revertida em caso de recurso pelo banco.

**Pergunta 18:** Um **edital** que mencione, após a descrição do imóvel a existência de vaga de garagem. Neste caso tem uma matrícula separada para a vaga?

**Resposta:** Em relação às vagas de garagem, podem ocorrer três situações.

- 1) A vaga de garagem pode ser unidade autônoma com matrícula separada do imóvel.
- 2) Pode ser que a vaga esteja descrita na própria matrícula do imóvel.
- 3) Pode ser que a vaga não tenha matrícula autônoma, não esteja na matrícula do imóvel, mas de fato existe.

Infelizmente nem sempre a realidade é representada na matrícula. Sugerimos vistoriar, conversar com o síndico ou morador e tentar ter acesso à convenção de condomínio.

**Pergunta 19:** Quando um **leilão não tem licitantes** ele volta a ser leiloado novamente?

**Resposta:** Se não houver interessados no imóvel após as duas primeiras praças o imóvel pode voltar sim a ser leiloado. Se for de alienação fiduciária após a segunda praça sem vencedor o imóvel passa a ser do banco e ele pode vender nas condições que quiser em venda direta. Se for leilão judicial, o juiz pode determinar um novo leilão com valor mais baixo para possibilitar a venda e o pagamento ao credor.

**Pergunta 20:** Em um leilão extrajudicial, quais seriam os **custos advocatícios** que poderiam surgir?

**Resposta:** Custos de um processo de imissão na posse do imóvel, que envolvem honorários advocatícios e custas judiciais pagas ao tribunal, ambos variam a depender de localidade, valor do imóvel e do profissional contratado. Entretanto, antes de judicializar, tente um acordo com o devedor para a desocupação amigável, propondo a ele ajuda no pagamento de algumas despesas, como mudança, alguns aluguéis ou outras despesas, obviamente que não superem o que gastaria no processo para a desocupação.

**Pergunta 21:** Quando há acordo para o devedor sair, vocês dão o dinheiro na saída do imóvel?

**Resposta:** Isto, nunca pague qualquer valor antes da saída do imóvel. Caso haja necessidade de adiantar algum valor para viabilizar a saída, como a mudança ou aluguel de outro imóvel, pague diretamente à empresa de mudança ou ao locatário do imóvel. Sempre que possível, formalize o acordo ou ao menos reúna provas dele, como trocas de mensagem no Whatsapp.

**Pergunta 22:** Caso deixe para discutir a base de cálculo do **ITBI** após o registro e nesse meio tempo venda o imóvel, o processo continua? Ou o fato de estar com processo ativo impede a venda?

**Resposta:** O processo de discussão da base de cálculo do ITBI continua normalmente e o fato de haver esse processo em andamento não é impedimento para venda.

**Pergunta 23:** Quais são as despesas que podemos utilizar para integrar o custo de aquisição de imóveis para fins do **IR** de pessoa física?

**Resposta:** De acordo com a IN nº 84/2001, da Receita Federal, que trata do assunto:

Art. 17. Podem integrar o custo de aquisição, quando comprovados com documentação hábil e idônea e discriminados na Declaração de Ajuste Anual, no caso de:

I - bens imóveis:

- a) os dispêndios com a construção, ampliação e reforma, desde que os projetos tenham sido aprovados pelos órgãos municipais competentes, e com pequenas obras, tais como pintura, reparos em azulejos, encanamentos, pisos, paredes;
- b) os dispêndios com a demolição de prédio construído no terreno, desde que seja condição para se efetivar a alienação;
- c) as despesas de corretagem referentes à aquisição do imóvel vendido, desde que tenha suportado o ônus;
- d) os dispêndios pagos pelo proprietário do imóvel com a realização de obras públicas, tais como colocação de meio-fio, sarjetas, pavimentação de vias, instalação de redes de esgoto e de eletricidade que tenham beneficiado o imóvel;
- e) o valor do imposto de transmissão pago pelo alienante na aquisição do imóvel;
- f) o valor da contribuição de melhoria;
- g) os juros e demais acréscimos pagos para a aquisição do imóvel;
- h) o valor do laudêmio pago, etc.;

Perceba, portanto, que existem uma série de gastos, desde a aquisição até a venda do imóvel, que são dedutíveis para se alcançar o Lucro sobre o qual incide o IR.

Portanto, tenha em mente quais são esses gastos e os organize em uma planilha de controle, guardando também os documentos comprobatórios para eventual apresentação à Receita no futuro.

Ressalvamos a importância de abater apenas o que é permitido, pois é muito comum vermos pessoas reduzindo gastos com condomínio ou IPTU e isso poderá lhe trazer problemas com a Receita Federal no futuro. A RFB recebe a Declaração de Operações Imobiliárias dos tabeliões e sabe exatamente quais imóveis você negociou. Com um cruzamento de dados, pode avaliar se o lucro está desproporcional às demais transações e intimar você a apresentar quais as despesas considerou para abatimento

**Pergunta 24:** Se o pagamento do **IR** deve ocorrer no mês seguinte à alienação, como utilizar o benefício dos 180 dias? Caso não consiga vender em 180 dias é preciso pagar todos os juros desde o começo?

**Resposta:** A isenção para reaplicação do produto da venda de imóvel residencial está prevista na LEI N° 11.196/2005, como segue:

*“Art. 39. Fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País.*

*§ 1º No caso de venda de mais de 1 (um) imóvel, o prazo referido neste artigo será contado a partir da data de celebração do contrato relativo à 1ª (primeira) operação.*

*§ 2º A aplicação parcial do produto da venda implicará tributação do ganho proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada.*

*§ 3º No caso de aquisição de mais de um imóvel, a isenção de que trata este artigo aplicar-se-á ao ganho de capital correspondente apenas à parcela empregada na aquisição de imóveis residenciais.*

*§ 4º A inobservância das condições estabelecidas neste artigo importará em exigência do imposto com base no ganho de capital, acrescido de:*

*I - juros de mora, calculados a partir do 2º (segundo) mês subsequente ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido; e*

*II - multa, de mora ou de ofício, calculada a partir do 2º (segundo) mês seguinte ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido, se o imposto não for pago até 30 (trinta) dias após o prazo de que trata o caput deste artigo.*

*§ 5º O contribuinte somente poderá usufruir do benefício de que trata este artigo 1 (uma) vez a cada 5 (cinco) anos.”*

Dessa forma, se não aplicar o produto da venda na aquisição de outro imóvel no período de 180 dias terá que pagar juros de mora e multa. Então declare esse benefício se realmente tiver certeza de que irá adquirir outro imóvel no período de 180 dias.

**Pergunta 25:** Arrematei um imóvel no final do ano passado, mas a **carta de arrematação** não saiu no mesmo ano. Como faço para declarar isso no **Imposto de Renda**?

**Resposta:** O que importa é a data de pagamento. Informe a aquisição na data de pagamento e cite o auto de arrematação como documento de prova.

**Pergunta 26:** Quais são os **riscos** para imóvel de **leilão judicial** que consta no processo o auto de **penhora**, mas a penhora não foi averbada na **matrícula**?

**Resposta:** A averbação da penhora na matrícula cabe ao exequente e visa tornar de conhecimento público que o imóvel foi penhorado em processo judicial. A ausência da penhora não é causa de nulidade do leilão e o maior risco é o de o devedor alienar o imóvel para terceiros em fraude à execução.

**Pergunta 27:** É cabível **usucapião** de imóvel que o pai emprestou para o filho?

**Resposta:** Nesse caso a relação jurídica é de comodato (emprestimo). Para haver usucapião é preciso "animus domini". A pessoa tem que possuir o imóvel com a intenção de ser o proprietário e na relação de comodato não existe essa intenção. O risco que pode existir é de se forjar documentos de compra e venda para se descharacterizar o comodato.

**Pergunta 28:** Quais os procedimentos após a arrematação em **leilão judicial**? Após o pagamento preciso peticionar para comprovar o pagamento nos autos do processo?

**Resposta:** Após realizar o pagamento o próprio leiloeiro peticiona nos autos informando o resultado do leilão e o pagamento. Após assinado o auto de arrematação aguarde 10 dias, pague o ITBI e peticione no processo solicitando a carta de arrematação, o mandado de imissão na posse e eventuais baixas de gravames deste juízo.

**Pergunta 29:** Na **venda direta da Caixa**, a consolidação na matrícula vale como um **início de prazo para o usucapião** ou independe?

**Resposta:** A usucapião não se aplica à imóveis da Caixa por serem considerados imóveis públicos.

**Pergunta 30:** Em um leilão de **direitos do compromissário** comprador é possível que a arrematação não seja considerada **aquisição originária**? Se sim, eu deveria considerar apenas o custo **duplicado** de ITBI? Se não, quais os demais problemas envolvidos?

**Resposta:** É possível que a arrematação não seja considerada aquisição originária.

Se for considerada aquisição originária (veja a tese no Tribunal do Estado e se o Edital menciona), a própria carta de arrematação supre o princípio da continuidade, sem necessidade de apresentação de mais documentos.

Se não for considerada aquisição originária, você vai precisar apresentar o contrato do proprietário com o promissário comprador e, ainda, a carta de arrematação. Lembre-se que o proprietário precisa ser notificado do leilão.

Agora, se o contrato está quitado, com todos os documentos que comprovam a cadeia de sucessão, não há maiores problemas.

Em relação ao ITBI, a promessa de compra e venda somente é fato gerador quando levada a registro, porque passa a ser oponível a terceiros.

### Pergunta 31: Como se dá a expedição da **carta de arrematação**?

**Resposta:** Em regra, o juiz exige o pagamento do ITBI para liberar a carta de arrematação. Isto é uma disposição clara do CPC, conforme § 2º do art. 901. Existem juízes que emitem sem o pagamento do ITBI, sob a alegação de que o fato gerador somente ocorre no registro (o que é verdade), mas já é consolidada a possibilidade de cobrança por antecipação do ITBI. Nossa orientação é que pague o ITBI previamente à expedição da carta de arrematação para evitar atrasos na sua emissão.

### Pergunta 32: A prefeitura pode vincular a quitação de eventuais débitos de IPTU para emissão do ITBI?

Resposta: A cobrança do **IPTU** para expedição do **ITBI** é um abuso cometido pelas prefeituras.

Não pode o poder público se utilizar de formas indiretas para exigir pagamento de tributo, especialmente neste caso, que impede a ocorrência de uma transação imobiliária.

Isto é amplamente combatido na justiça, já que o crédito tributário possui privilégios e, portanto, a execução fiscal é meio adequado para cobrar os créditos.

Infelizmente, algumas prefeituras ainda insistem neste procedimento.

Bom, feito esta análise teórica, o juiz deve **intimar** a prefeitura a **habilitar** seus créditos no processo para receber, mas o arrematante, com a carta de arrematação, já pode desvincular os débitos pretéritos do imóvel, ou seja, paralelamente a esta questão judicial, procure a prefeitura e solicite a transferência dos débitos do imóvel para o CPF/CNPJ do antigo proprietário.

**Pergunta 33:** Em um processo de execução por dívida de condomínio o executado não é o proprietário que consta na matrícula. Esse executado possui ação de **usucapião** contra o proprietário. Nesse caso existe alguma forma de anulação desse leilão? Trata-se de leilão de direitos?

**Resposta:** Se quem está sendo executado é o **ocupante (executado)** então não tem que se preocupar com eventual usucapião porque a dívida que originou o leilão é de caráter *propter rem*. Agora, tem que se preocupar se o real proprietário que consta na matrícula foi notificado do leilão e não se opôs.

Quanto a ser leilão de direito ou não, muitas vezes o edital não dá esse nome, o que não quer dizer que não se trate de direito. Em regra, se o executado não é o proprietário do imóvel trata-se de leilão de direitos.

**Pergunta 34:** O que fazer quando a Caixa **não disponibiliza** a matrícula do imóvel?

**Resposta:** Acesse a matrícula pelo site [registrodeimoveis.org.br](http://registrodeimoveis.org.br) ou tente enviar e-mail para CEVEN (ceven01@caixa.gov.br).

**Pergunta 35:** Qual o **risco** de leilão de **imóvel foreiro**?

**Resposta:** Em casos de imóveis foreiros é bom lembrar que você deverá pagar o foro anual e, no ato da venda, o Laudêmio, que varia, podendo chegar a 5% do valor do bem. Desta forma, pesquise os valores correspondentes e considere essas obrigações na sua viabilidade financeira.

**Pergunta 36:** Como é participar de **leilão** de bens de **construtora**?

**Resposta:** As peculiaridades dos leilões oriundos de incorporações imobiliárias são tratadas pela Lei 4.591/64. Nela estão as disposições específicas de leilões oriundos tanto de falência de incorporadores quanto de inadimplência de adquirentes. O principal cuidado é que você provavelmente vai adquirir direitos, mas também sub-rogar em obrigações do contrato de construção. Então, tem que ter um contato muito próximo com a comissão de representantes do empreendimento para levantamento dos direitos e obrigações.

**Pergunta 37:** O que é **hipoteca** em primeiro grau?

**Resposta:** Os graus de hipoteca são só uma forma de determinar as preferências (por ordem de registro). Assim, uma hipoteca de primeiro grau prefere a uma hipoteca de segundo grau, e assim sucessivamente.

**Pergunta 38:** Existe prazo para extinção da hipoteca?

**Resposta:** Por exemplo, em 30 anos a hipoteca não pode mais gravar o bem, a menos que haja outro contrato. Isto não tem a ver com prescrição, já que a dívida pode estar sendo cobrada normalmente do devedor. Mas, em regra, a hipoteca não é uma preocupação do arrematante, pelo disposto no art. 1.499 do Código Civil, desde que o credor hipotecário tenha sido devidamente notificado.

**Pergunta 39:** Em imóvel leiloadado com **hipoteca** averbada em sua **matrícula**, fica o adquirente responsável pelo pagamento futuro desta, mesmo que o credor tenha sido notificado?

**Resposta:** A hipoteca será extinta, conforme Art. 1.499 do Código Civil, desde que o credor hipotecário tenha sido notificado, de acordo com o Art. 1.501, também do Código Civil. A notificação é fundamental.

**Pergunta 40:** Qualquer tipo de **lance** após o leilão pode ser considerado **condicionado**?

**Resposta:** Não! Vale lembrar que diferente do lance comum, o lance condicionado é caracterizado por pedidos e condições diferentes do edital. Assim, não há aqui retificação das cláusulas do edital.

**Pergunta 41:** O que é **lance condicional** judicial e quando ele é analisado?

**Resposta:** Primeiramente, não se trata de lance propriamente dito, mas sim de proposta condicional. Isto porque neste caso o interessado propõe condições antes não previstas no edital, como, por exemplo, isenção total sobre eventuais débitos *propter rem*, parcelamento, etc. Lembre-se também que o lance tem prevalência sobre a proposta. Se tiver lance, nem se analisa qualquer proposta, em regra.

**Pergunta 42:** O processo a ser analisado é o que está levando o imóvel a leilão? E esse processo sempre será o que o **leiloeiro** menciona no **editoral**?

**Resposta:** Na página do leilão e no começo do editorial, em geral, é mencionado o processo do leilão, caso seja judicial. Entretanto, além deste, é recomendável uma pesquisa mais ampla para verificar se existem outros processos que possam interferir na arrematação.

**Pergunta 43:** É possível efetuar propostas e adquirir imóveis abaixo do valor mínimo em **venda direta**?

**Resposta:** Possível é sim, a depender do banco. A Caixa, em regra, não aceita proposta abaixo do valor. Outros bancos, entretanto, têm histórico de aceitarem propostas, não custa tentar.

**Pergunta 44:** Como descobrir o número da **matrícula** pelo endereço?

**Resposta:** Você pode pedir ao cartório. Caso essa análise se refira a um leilão, você já tem um número de matrícula e, em se tratando de prédio, as demais são sequenciais.

Uma outra alternativa é colocar o endereço no Mapa de Transações Imobiliárias do Registro de Imóveis. (<https://www.registrodeimoveis.org.br/mapa-transacoes-imobiliarias>). Não é garantido que o imóvel procurado estará lá, mas vale a tentativa.

**Pergunta 45:** A **evicção** poderá ser negada se o arrematante já tiver conhecimento das ações?

**Resposta:** Pode sim. A garantia por eventual evicção pode ser diminuída ou até suprimida totalmente, conforme art. 448 do Código Civil e, caso o arrematante tenha conhecimento que a coisa era litigiosa, nos termos do art. 457 do Código Civil.

**Pergunta 46:** Poderá ser realizado novo **leilão** com os imóveis que não tiveram as propostas aceitas?

**Resposta:** Sim! É bastante comum imóveis indo a leilão por várias vezes.

**Pergunta 47:** É possível financiamento habitacional pela Caixa no nome de mais de uma pessoa, em casos de aquisição em cotas?

**Resposta:** É possível sim, nós, da Smart, fazemos em conjunto (Pedro, Pierre e Renan). Lembrando que todas as pessoas incluídas no financiamento deverão passar pela análise de crédito, a despeito de ter que ser indicada a conta de apenas um para cobrança das parcelas.

**Pergunta 48:** Imóvel arrematado com parcelamento em leilão judicial, é possível de venda antes da quitação das parcelas?

**Resposta:** Apesar de não existir um impedimento legal, a transferência da hipoteca oriunda de parcelamento judicial é de difícil operacionalização, por ter que envolver o judiciário.

Nesses casos, o ideal é efetuar uma promessa de compra e venda com recebimento de sinal a título de arras, que seja suficiente para quitação do saldo devedor da hipoteca ou ao menos que valha a pena o uso de dinheiro próprio caso o negócio seja desfeito. Com a quitação da hipoteca o imóvel poderá ser transferido.

Outra alternativa, é transferir por meio de contrato, mesmo sem aval do judiciário, a responsabilidade pelo pagamento da hipoteca, recebendo a diferença à vista. Caso a hipoteca não seja paga, a consequência é a execução da hipoteca para quitação da dívida, gerando prejuízo ao comprador e não a você, vendedor.

**Pergunta 49:** Quando faço uma proposta parcelada antes do Leilão Judicial (25 % mais o restante em 30x ) e a mesma é superada durante os lances, é possível abandonar a proposta feita ou fica atrelado a ela sem poder subir o valor?

**Resposta:** Em regra, pelo inciso II, Art. 895 do CPC, a proposta parcelada deverá ser realizada até o início do segundo leilão. Então após o início não poderia mais haver disputa. Entretanto, na prática existem leiloeiros que permitem a disputa de lances parcelados. Entretanto, caso haja lance à vista, esta prevalecerá sobre qualquer oferta parcelada, mesmo que inferior. Nesse caso, o interessado poderá continuar a disputa, só que agora apenas com lances à vista.

Nos leilões trabalhistas é comum o entendimento de que a regra é pelo maior lance, independente da forma de pagamento.

**Pergunta 50:** Qual percentual de lucro líquido seria considerado aceitável nos investimentos em imóvel de leilão?

**Resposta:** Este parâmetro vai variar a depender de cada pessoa, pois cada um pode ter uma outra forma de investir seu dinheiro como parâmetro. Entretanto, levado em consideração o custo de oportunidade individual de cada um, entendemos que 20% acima do custo de oportunidade é um lucro mínimo para remunerar seu investimento e trabalho com a arrematação.

**Pergunta 51:** Estou interessado em uma Venda Direta da Caixa em que o imóvel é descrito como terreno, mas existem lotes vizinhos e construções no local, suspeito que parte do terreno esteja construído. Isto pode ser um problema? Tenho como verificar a localização correta do terreno?

**Resposta:** Sim, pode ser um problema e é necessário verificar a situação real do imóvel, pois muitas vezes a Caixa ou outros leiloeiros erram na descrição do imóvel, por vezes até colocando fotos erradas de imóveis nas ofertas. Dependendo da cidade você encontra o planta dos lotes até online, outras você tem que ir na prefeitura, no setor de regulação urbana e pedir.

**Pergunta 52:** Como vistoriar Imóveis Rurais, que têm uma vistoria online mais complicada, situando-se muitas vezes em região de difícil acesso?

**Resposta:** De fato em imóveis rurais não temos recursos como o Google Street View. Nestes casos, é essencial buscar parceiros na região, seja corretor, correspondente, ou até mesmo colegas de grupos de leilão que morem próximo à região.

Para arrematar imóvel rural e distante de sua localidade, é ainda mais importante participar de uma comunidade nacional de leilões, pois não temos facilidades de tecnologia como nos centros urbanos onde, por exemplo, utilizamos de aplicativos para efetuar diligências, como o Web Diligentes, Rappi ou Ifood.

**Pergunta 53:** O banco está me pedindo para indicar o cartório de notas em que quero lavrar minha escritura pública de compra e venda. Tenho que indicar um cartório de notas localizado no mesmo Município do imóvel?

**Resposta:** O Cartório de Notas não precisa ser do local do imóvel, o de Registro de imóvel sim, pois este tem que ser obedecida a circunscrição.

Entretanto, o porém de pegar um cartório de notas de fora é ele não ter costume de fazer escritura de imóvel naquela localização, pois existem algumas particularidades de cada cidade, como por exemplo o ITBI.

**Pergunta 54:** Imóvel arrematado em leilão extrajudicial e desocupado, no dia da posse faz sentido além de ter uma testemunha (síndico por exemplo) filmar, elaborar uma Ata Notarial?

**Resposta:** A ideia de reunir provas do momento da posse do imóvel, sem o acompanhamento do oficial de justiça, é se eximir de alguma alegação falsa posterior do antigo ocupante, como por exemplo alegar que existiam bens de valor dentro do imóvel.

Entendemos que a filmagem e o acompanhamento por um vizinho ou síndico já é uma boa prova, e na maioria dos casos suficiente. Uma Ata Notarial é mais custosa, então pode ser utilizada em casos específicos, como alto valor do imóvel, suspeita de depredação, etc.

**Pergunta 55:** É necessário abrir conta corrente para participar de leilões da Caixa?

**Resposta:** Não precisa ter conta na Caixa, é só fazer o cadastro no site da Caixa para participar dos imóveis da venda direta. Caso seja leilão através de leiloeiro, terá que fazer o cadastro no site do leiloeiro.

**Pergunta 56:** A ata notarial para tomar posse do imóvel e se prevenir de possíveis alegações do ex mutuário seria a ata com valor econômico?

**Resposta:** Não, ela tem valor tabelado e depende da quantidade de arquivamentos, mas não é com valor econômico. Serve para atestar uma situação e terá, em regra, um valor menor do que uma escritura pública de compra e venda.

**Pergunta 57:** Na cotização, o percentual do Ganho de Capital - GCAP é diferente?

**Resposta:** O GCAP é a diferença do valor recebido na venda do imóvel e seu custo de aquisição (conforme o que a Receita Federal permite).

Se a aquisição for com parceiros, cada um apura o seu de acordo com o percentual que tem do imóvel. Estaria errado se cada cotista declarasse o ganho total da transação, pois o imóvel não é dele sozinho.

**Pergunta 58:** Tem como saber o valor total da dívida do imóvel, Condomínio e IPTU?

**Resposta:** Dívida de IPTU pode ser vista no site da prefeitura. Dívida de condomínio com o síndico ou administradora do condomínio. Se for judicial pode olhar no processo.

**Pergunta 59:** Leilão de segunda praça de alienação fiduciária, extrajudicial, da Caixa. As dívidas de condomínio e IPTU ficam por conta da Caixa?

**Resposta:** Tem que ler o Edital. IPTU e Condomínio só são garantidos na Venda Direta da Caixa. Em segunda praça, apesar da lei de alienação dispor que o valor tem que incluir todos os débitos, §2º, Art. 27 da Lei 9.514/97, nem sempre é o que ocorre.

Então, verifique sempre o Edital e veja se será ou não responsável.

**Pergunta 60:** Como iniciar uma conversa com o ocupante do imóvel antes da arrematação? Como fazer essa sondagem?

**Resposta:** Em regra, não recomendamos abordar o ocupante diretamente antes do leilão. Isto porque é muito comum que nessa abordagem prévia o ocupante tente te demover de adquirir o imóvel, com alegações muitas vezes inverídicas.

Recomendamos que busque informações da ocupação pelas “beiradas”, abordando vizinho, síndico, além das consultas online, tanto cadastrais quanto de redes sociais.

**Pergunta 61:** Na quitação de financiamento, o banco cobra juros até o final do mês?

**Resposta:** É pro rata die, ou seja, calculado até o dia de vencimento do boleto. Quando você pede boleto, são enfáticos nisso, que você indique o dia de quitação pro sistema calcular.

**Pergunta 62:** No caso de custo com reforma para fins de abatimento de imposto de renda. Como é feito em relação ao custo de mão de obra do pedreiro? Os materiais tem como conseguir a nota fiscal, mas o pedreiro não, para comprovar o valor gasto. Um recibo de prestação de serviços, datado e assinado por ele e com cópia do documento é válido?

**Resposta:** Tem município que nem permite autônomo gerar nota fiscal. Neste caso, a alternativa de fato é o recibo mesmo. Se possível, fazer o pagamento com transferência para guardar o comprovante.

**Pergunta 63:** Na imissão na posse, é possível negociar alguma bonificação para a saída da pessoa?

**Resposta:** Esta negociação, oferecendo um valor para ajuda de custo da mudança ou até mesmo primeiros aluguéis em outro local, em geral é realizada antes de se entrar com a ação judicial.

Caso entre com a ação judicial, não há mais a necessidade de se negociar.

**Pergunta 64:** Após o recebimento da Ata e Recibo de Arrematação, quais são as condições em que devo averbá-la na matrícula do imóvel?

**Resposta:** Em geral, a Ata/Recibo de arrematação não são levados a registro quando decorrentes de venda direta dos bancos, já que, nestes casos, o instrumento hábil para levar a registro na matrícula ou é a escritura pública, se à vista, ou o contrato de financiamento, se financiado.

No caso de leilão extrajudicial de primeira ou segunda praça da alienação fiduciária, conforme Lei 9.514/1997, é possível utilizar a ata de arrematação como instrumento de registro, desde que haja assinatura da instituição financeira.

**Pergunta 65:** Estou no correspondente Caixa para pré-aprovar o financiamento de um imóvel que está em leilão e fui avisado que só consigo colocar na simulação 80% de financiamento.

**Resposta:** Conforme resolução do Banco Central, a razão entre o valor nominal da operação de financiamento imobiliário, e o valor de avaliação do imóvel dado em garantia, na data da contratação, não pode ser superior a 80% (oitenta por cento), nas operações de financiamento para aquisição de imóvel residencial e financiamento a pessoa natural para construção de imóvel residencial, e 60% (sessenta por cento), nas operações de empréstimo a pessoa natural garantidas por imóveis residenciais (home equity).

Todavia poderá ser de até 90% (noventa por cento) do valor de avaliação do imóvel, no caso de utilização do Sistema de Amortização Constante (SAC) ou do Sistema de Amortização Crescente (SACRE).

A simulação realizada, portanto, respeita este limite em relação ao valor do imóvel. Porém, na compra em leilão, o valor nominal da operação de financiamento imobiliário quase sempre fica abaixo destes limites, portanto, o correto é, na simulação, utilizar o valor de avaliação do imóvel e não o valor de arrematação.

**Pergunta 66:** Vocês poderiam informar a base legal para reduzir o valor da causa na imissão da posse do extrajudicial, a estratégia de 1% de 12 meses.

**Resposta:** Não há base legal. Neste caso, é um desenvolvimento argumentativo no sentido de determinar o proveito econômico que se espera com a ação, qual seja, a posse do imóvel e não seu domínio. Neste sentido, é razoável que a base de cálculo para custas não considere o valor do imóvel, mas, sim, o proveito que se tem com a posse, utilizando o aluguel ou a taxa de ocupação no cálculo.

Temos conseguido pagar 1% sobre 12 meses de taxa de ocupação, que é de 1% ao mês. Então na prática, 1% de 12%, ou seja, 0,12% do valor do imóvel. Bem abaixo do valor cobrado normalmente.

**Pergunta 67:** É razoável entrar em contato com o perito judicial que fez o laudo de avaliação para perguntar sobre a ocupação do imóvel?

**Resposta:** Provavelmente, será uma perda de tempo. O perito não vai se lembrar da situação específica e é provável que, em caso de estar desocupado, isto tenha sido consignado no laudo.

Ademais, existem meios mais simples de conseguir esta informação, através de vizinhos, síndico ou porteiro. Sendo assim, não há razão para este trabalho em cima do perito, que pode resultar em perda de tempo, seu ativo mais valioso.

**Pergunta 68:** Nos casos em que vai à leilão um terreno e sobre ele há uma construção não averbada, isso é um problema para a posterior venda financiada, certo?

**Resposta:** O principal ponto é o custo e tempo para regularização. Imóvel irregular é desvalorizado para revenda.

Agora, existem outras situações além desta, como, por exemplo, eventual pendência do cartório de registro de imóveis, uma vez que o título levado a registro (imóvel edificado) não condiz com o que consta no registro (terreno).

Neste caso, o cartório de registro de imóveis pode dar pendência com base no princípio da continuidade registral e especialidade objetiva, obrigando você a regularizar a edificação previamente.

Estes são os pontos que precisam ser considerados na avaliação do arrematante, para que não haja surpresas na viabilidade financeira.

**Pergunta 69:** Gostaria de saber como tenho acesso à Ata de Constituição do Condomínio do apartamento arrematado? Como saber em qual cartório o mesmo fica registrado?

**Resposta:** A Convenção de Condomínio fica averbada no próprio cartório de registro da circunscrição do imóvel. Então se de fato precisar dela é só pedir para desarquivar.

Agora, mais prático que isto, é procurar algum processo em que o condomínio seja parte, baixar o processo e procurar nas páginas iniciais a convenção de condomínio e a ata de eleição do síndico.

Com isto, além da convenção, você já consegue o contato do síndico sem ter que pagar para desarquivar, que pode ser moroso e caro.

**Pergunta 70:** Na hora da venda do imóvel arrematado, vocês têm conseguido combinar um valor de corretagem menor do que 6%?

**Resposta:** A gente consegue reduzir quanto fazemos alguma exclusividade, mas é exceção. Não gostamos de exclusividade.

Mas tem local que faz sentido, pois o corretor tem muito contato naquele condomínio específico, faz venda rápida. Com exclusividade, pode pedir 5% ou 4% que você pode conseguir.

Outra coisa importante é fazer anúncios próprios, seja através de grupos de whatsapp do condomínio ou, mais sofisticado, através de anúncios pagos no Facebook Ads, Google Ads e portais como Viva Real ou Zap Imóveis. Neste caso, você economiza a corretagem.

**Pergunta 71:** Análise em leilão de massa falida. No Edital consta que ele será "aquisição originária". Quais seriam os riscos se não tivesse escrito no edital que o arrematante fica com algum ônus?

**Resposta:** É bom separar dois tipos de dívidas: dívidas do devedor e dívidas propter rem. Dívidas do devedor em hipótese nenhuma são sub-rogadas na pessoa do arrematante. Dívidas propter rem (ex: IPTU e condomínio) podem ser de responsabilidade do arrematante se:

- 1) Houve menção expressa no edital nesse sentido;
- 2) mesmo sem menção expressa em campo próprio, o edital menciona a existência de débitos e o valor deles.

No caso de leilão de falência, a segurança é maior, em função do art. 141 da Lei 11.101/2005, que dispõe que o objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho.

**Pergunta 72:** O edital não fala do ônus, mas fala em aquisição originária. Como fica?

**Resposta:** Para quem não conhece esses termos, vamos lá:

Aquisição originária: é como se o imóvel rompesse o vínculo com o passado. Não há transmitente, mas sim uma expropriação forçada pelo Estado e o imóvel é recebido livre de quaisquer ônus.

Aquisição derivada: são as transações convencionais, em que há um transmitente e um comprador (ou mais, claro), e nesse caso há sub-rogação dos débitos de iptu e condomínio na pessoa do adquirente.

A questão é: nem todos os juízes entendem que leilão judicial é aquisição originária.

Mas quando o juiz já menciona isso no edital, aí é mais tranquilo. Se não tiver mencionado os débitos, aí há risco mínimo de qualquer problema. Mas se ainda ficar inseguro, por via das dívidas, levante as dívidas, para saber a situação e faça a análise do concurso de credores para certificar que serão quitadas.

**Pergunta 73:** Qual é a data do fato gerador para o início da contagem do prazo para Pagamento do ITBI: data do auto de arrematação ou a partir da carta de arrematação? Isso varia de município ou tem uma regra geral?

**Resposta:** A data do fato gerador correta do ITBI não é nenhuma dessas, é a data do Registro da Matrícula, pois a transmissão da propriedade, que é o fato gerador da obrigação, somente ocorre neste momento.

Ou seja, na prática, só deveria existir encargos nos casos em que o pagamento não tivesse sido realizado nos termos da legislação municipal, mas com registro efetuado, caracterizando a ocorrência do fato gerador.

Mas, como é um imposto Municipal varia para cada município, e em alguns casos, o arrematante deve ficar atento, pois a legislação define o momento, por exemplo, com o auto de arrematação e o arrematante pode sofrer a cobrança de encargos se não cumprir este prazo de pagamento.

**Pergunta 74:** Vi pelo menos dois editais em que houve a penhora dos direitos sobre um determinado imóvel, como se nele houvesse alienação fiduciária. No entanto, lendo os autos, vendo a matrícula, o que existia era uma hipoteca. Nesse caso, se eu arrematar apenas "os direitos", mas, como se trata de hipoteca, levarei o próprio imóvel ao final?

**Resposta:** Se o executado é o proprietário na matrícula, não é penhora de direitos, mas do próprio bem.

Em relação à hipoteca, o credor hipotecário tem que ser intimado das datas do leilão. Sendo intimado, a hipoteca é extinta, por força do art. 1.499 e 1.501 do Código Civil.

**Pergunta 75:** Quanto custam os serviços de regularização de construção não averbada?

**Resposta:** O custo de regularização varia de cidade para cidade e depende do estágio da regularização. Pode ser que já esteja aprovado na prefeitura e tenha habite-se e só precise regularizar no RGI. Pode ser que não tenha nada ainda.

Em geral, se envolver a regularização total, desde a aprovação do projeto até a averbação da construção na matrícula, não costuma ultrapassar 8% do valor do imóvel. Mas, lembre-se, isto é uma estimativa, se for adquirir imóvel para regularizar faça o levantamento prévio dos custos envolvidos para não se surpreender.

**Pergunta 76:** Nos casos de leilões em que o arrematante assume o lugar do devedor em um contrato de alienação fiduciária, deve-se obrigatoriamente fazer uma análise de crédito junto ao banco antes da arrematação ou não há essa necessidade?

**Resposta:** Os bancos fazem a análise sim, o credor é intimado, entram em contato e solicitam os documentos para substituição do devedor fiduciante. Os bancos, embora tenham a garantia do imóvel, fazem análise de crédito.

O ideal antes de arrematar direitos do fiduciante é certificar-se de que tem crédito pré-aprovado junto à instituição financeira, para agilizar o processo e evitar problemas em caso de a instituição não aceitar e você precisar pleitear a devolução do valor pago na arrematação (pelos direitos) e, ainda, a comissão do leiloeiro.

**Pergunta 77:** Ao contactar o Leiloeiro para tirar dúvidas, vocês usam e-mail, whatsapp ou pedem uma declaração assinada do Leiloeiro?

**Resposta:** Em geral, meios que a gente possa documentar, como mensagens pelo Whatsapp e e-mail, sendo este último o meio preferencial. Quando são dúvidas meramente procedimentais, basta entrar em contato com o leiloeiro pelo telefone mesmo, sem maiores formalidades.

Em relação à declaração assinada, é pouquíssimo provável que consiga obter isto do leiloeiro, uma vez que ele é auxiliar de justiça e qualquer informação que possa comprometê-lo, certamente vai levar ao conhecimento do juiz para decisão.

Se você quiser se precaver mais, pode realizar uma ata notarial da conversa.

**Pergunta 78:** No caso de já existir crédito inscrito em Dívida Ativa e já possuir CDA, mesmo tendo sido citado o art. 130, Parágrafo único, do CTN, existe algum risco de responsabilidade solidária ou para o arrematante em caso de IPTU passado não pago essa dívida ativa?

**Resposta:** Primeiramente, veja o que dispõe o edital. Se for claro sobre a responsabilidade do arrematante ou não em caso de saldo remanescente de dívida tributária, a situação está resolvida.

Se foi omisso ou apenas citou a fundamentação legal, como é o caso, é importante fazer uma gestão de risco. Avalie o saldo remanescente da dívida após o concurso de credores e veja se vale a pena correr o risco de, sem disposição clara em contrário, assumir a responsabilidade pelo pagamento da dívida.

Bem, dito isto, a probabilidade maior é que você não será responsável pela dívida, que será inicialmente sub-rogada no preço e, em caso de insuficiência de recurso, cobrada do antigo proprietário.

**Pergunta 79:** Em um edital Extrajudicial constava isto:

"Ficarão a Cargo do Arrematante Assunção de riscos, providências e custas decorrentes de ação judicial em trâmite". Já existe uma ação que o banco ganhou em segunda instância onde o executado pediu cancelamento de um primeiro leilão por falta de notificação, conseguiu liminar, o leilão foi cancelado mas depois perdeu no mérito e em segunda instância. Agravou para terceira instância e o imóvel vai para leilão no fim do mês novamente.

Pergunto, o Arrematante vai ter que assumir custos da ação após o arremate?

**Resposta:** Você passa a suceder o banco em ações relativas à posse do imóvel, vez que o interesse de agir é do arrematante e há disposição clara que o arrematante pode suceder o banco neste tipo de ação.

No caso do banco ser réu, entendo que você só deve aguardar o desfecho ou pode ingressar como terceiro interessado, auxiliando o banco na defesa, mas sem nenhuma responsabilidade.

Caso o devedor consiga reverter a consolidação, você vai acionar a cláusula de evicção para receber todo o valor gasto de volta

**Pergunta 80:** Condomínio sem CNPJ. O juiz poderia não constituir como credor, visto ser necessário ação própria de cobrança? Fez constar no edital a existência e responsabilidade do arrematante.

**Resposta:** A gestão de risco é sempre importante. Nunca coloque seu investimento na mão de terceiros. O juiz é um terceiro, ele não tem compromisso nenhum com seu dinheiro.

Nesse caso específico, o condomínio, embora sem CNPJ, representa a união dos proprietários dos imóveis, ou seja, não possui personalidade jurídica e poderia ser representado, sim, pelo síndico eleito em assembleia, mesmo sem a formalidade fiscal de obtenção de um CNPJ.

Mas, lembre-se, o investidor não está aqui para construir tese ou entrar em situações que possam colocar seu capital em risco. O juiz pode entender diferente, então é necessário fazer uma gestão de risco. Se o valor do débito fosse muito alto em relação ao valor do imóvel, afetando consideravelmente a viabilidade financeira, consideraria sempre a situação mais conservadora, que é assumir o saldo da dívida.

O investidor tem que pensar como investidor, não como advogado. Gestão de risco é fundamental em qualquer investimento. Nunca faça nada que possa te tirar do jogo. Só entre em briga jurídica se o prejuízo em caso de perda for suportável.

**Pergunta 81:** Um imóvel que está registrado em nome de um casal com comunhão parcial. Porém está sendo levado a leilão por dívida trabalhista da empresa do esposo. Nem no edital nem na ação cita o nome da esposa. Há algum risco por esse motivo?

**Resposta:** Sim, tem risco. Se o imóvel é do casal a esposa deveria ter sido citada, seja na condição de co-proprietário, para reserva do valor referente à avaliação em relação à sua cota-participante quando alheia à execução (art. 843 do CPC), seja na condição de executada.

Todavia, analise se o imóvel foi adquirido pelo executado antes de se casar, tendo em vista que se trata de comunhão parcial, o que eliminaria a figura da co-propriedade.

**Pergunta 82:** Após a consolidação da propriedade pelo banco, em quanto tempo prescreve o direito do fiduciante de reclamar alguma coisa judicialmente?

**Resposta:** O direito de anular um leilão decai em quatro anos. Existe teses de que é em dois, conforme art. 179 do CC, mas a mais adotada é de 4 anos. A grande verdade é que depois que você registra, as chances de anular um registro são muito pequenas, sendo a reparação em perdas e danos. Por isso é importante registrar rapidamente.

E, claro, seguir o check-list pra não ter nenhuma nulidade. Se tiver alguma, mas a oportunidade valer a pena, faça gestão de risco e registre o imóvel rápido.

**Pergunta 83:** Dei lance em um terreno em condomínio e descobri que a taxa de condomínio não está sendo paga pela Caixa desde 2015 até hoje, e que anteriormente a este período não existia cobrança de tal taxa.

O cartório exigiu a CND do condomínio para efetuar a transferência de propriedade da caixa para o arrematante. Sendo assim, verifica-se que existe um grande período de condomínio em atraso e uma parte dele está na justiça. Neste caso concreto a CEF pagará os débitos referentes ao período de 2015 a 2021?

**Resposta:** O cartório de registro de imóveis pede essa CND fazendo um papel de checagem de débitos anteriores que você poderia ficar responsável. Quase fazendo um papel de consultor na aquisição.

Mas se você apresentar uma declaração dizendo que está ciente da existência do débito, eles registram. Não podem negar registro por falta de quitação. É procedimento apenas para evitar que alguém assuma dívida que não tinha ciência.

Se a compra for em venda direta, a CEF quita sim. Se for primeira e segunda praça, apesar de na lei de alienação fiduciária prever que não é de responsabilidade do arrematante, a prática é que tem que ver o que está previsto no edital do leilão.

**Pergunta 84:** Arrematando imóvel ocupado pelo Banco Santander é obrigatório a abertura de conta e transferência de conta salário para este banco? Já possuo financiamento pela Caixa e minha conta salário está vinculada a este financiamento.

**Resposta:** Não é obrigatório. No preenchimento do formulário de financiamento do Santander, é possível escolher em ter ou não relacionamento, sendo que oferecem uma melhor condição de juros para quem optar por ter o relacionamento.

**Pergunta 85:** No caso do 2º leilão, o valor seria o valor das dívidas + encargos, conforme a Lei de Alienação Fiduciária. Se o fiduciante vem pagando tudo direitinho, mas se complicou realmente e não conseguiu pagar mais as parcelas e o imóvel foi a leilão. Ele perdeu tudo o que ele já pagou? Ainda que o valor que ele ficou devendo seja bem menor se comparado com o valor que ele já desembolsou no financiamento?

**Resposta:** O segundo leilão é pelo valor da dívida mais encargos . Não é preço vil porque a própria lei de alienação fiduciária permite .Se o lance passar o valor da dívida eventual, a diferença vai para o devedor .

Isto está disposta no art. 27 da Lei 9.514/1997, como segue:

§ 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, **o credor entregará ao devedor a importância que sobejar**, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

**Pergunta 86:** Em nenhum leilão que analisei vi intimação do juízo que determinou indisponibilidade. Somente de juízo que determinou penhora. Como é na prática?

**Resposta:** A indisponibilidade é uma medida cautelar, que retira o direito dispor voluntariamente do bem do proprietário. Já a penhora é ato de individualização da responsabilidade, ou seja, já é destacado o bem que vai responder pela dívida.

O art. 889 do CPC somente elenca penhora averbada como de intimação obrigatória. Eventualmente, um ou outro juiz pode considerar e intimar um credor com indisponibilidade, especialmente em ações nas quais o Estado seja parte, mas não é praxe e, em regra, a ausência de intimação não gera nulidade.

**Pergunta 87:** Após o pagamento do boleto ao banco, eu posso tentar uma posse do imóvel, sabendo que ele encontra-se desocupado, e indo até o síndico do condomínio com a Ata de Arrematação, Chaveiro e Testemunha?

**Resposta:** Não precisa esperar nem registro e nem escritura. Lembre-se sempre de filmar a entrada no imóvel e chamar testemunhas, para que não haja risco de alegações de extravio de bens deixados no imóvel.

Caso queira uma prova ainda mais contundente, procure o serviço de ata notarial do cartório de notas, vez que o documento produzido serve como prova em eventual alegação do antigo morador. Ressaltamos que é excesso de zelo, não é algo primordial, já que as testemunhas e a filmagem cumpre o papel.

**Pergunta 88:** No caso de Arrematação em leilão judicial, temos que esperar dez dias úteis ou dias corridos para aguardar eventual impugnação?

**Resposta:** Os prazos para apresentação de recurso sempre são contados em dias úteis, ou seja, aguarde os dez dias úteis para fazer qualquer petição no processo. Isto evita que a sua ação gere uma reação por parte do devedor e ele conteste a arrematação.

Após o prazo, juntar guia de ITBI paga e solicitar a expedição da carta de arrematação e o mandado de imissão na posse e, ainda, que sejam baixados todos os gravames, bem como não seja distribuído o produto da arrematação até que seja realizado o registro do imóvel.

**Pergunta 89:** Como consultar um processo se ele segue em segredo de justiça?

**Resposta:** O jeito mais rápido e fácil é solicitar o conteúdo dos autos para o advogado do exequente. Como ele tem interesse no sucesso do leilão, em geral se dispõe a ajudar o pretenso arrematante.

Pode entrar em contato com a secretaria e informar que tem interesse no leilão e pedir acesso. Não é certo que liberem, mas pode dar certo.

**Pergunta 90:** Quando vocês arrematam um apartamento, a partir de que momento vocês mantêm contato com a administradora para solicitar o envio mensal dos boletos condomínio? Já com o auto de arrematação? Ou esperam a expedição da carta de arrematação? (ou até mesmo aguardam o registro do imóvel?)

**Resposta:** Normalmente é após a Carta de Arrematação no judicial e após a escritura ou contrato de financiamento no extrajudicial. Tem condomínios mais rigorosos, que somente trocam depois do registro da transferência na matrícula do imóvel.

**Pergunta 91:** Os imóveis colocados à venda **direta** pela Caixa já passaram pelos leilões de alienação fiduciária, então nesses casos não há necessidade de realizar nenhuma análise?

**Resposta:** Em toda compra de imóvel, seja em leilão ou não, há algumas verificações que deverão ser feitas. Não existe nenhum investimento de grande porte que não exija alguma análise de fatores de risco. Mesmo sendo venda direta, você tem que analisar se o procedimento de 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> praça foram realizados corretamente. Além disso, seguir o check list, fazer vistoria, analisar eventuais ações em andamento sobre o imóvel, etc.

**Pergunta 92:** As respostas do **leiloeiro** via WhatsApp tem a mesma validade Jurídica de prova, que respostas formalizadas por e-mail?

**Resposta:** Mensagens por e-mail são mais formais e tem força probatória maior e maior grau de convencimento do juiz. Mas, mensagem de WhatsApp também tem validade jurídica e se você quiser formalizar e dar mais credibilidade à prova você pode fazer a ata notarial com a transcrição da conversa.

**Pergunta 93: Leilão Extrajudicial** com imóvel consolidado no banco. Há riscos de o imóvel ser penhorado por dívida do ex devedor fiduciante?

**Resposta:** A situação atual é que a propriedade foi consolidada pelo banco e irá a leilão. Não pode ocorrer a penhora do bem por dívida do antigo devedor fiduciante uma vez que ele não possui mais nenhum direito sobre o bem. Se fosse antes da consolidação da propriedade poderia ocorrer a penhora sobre os direitos que o devedor possuía em decorrência do contrato de alienação fiduciária.

**Pergunta 94:** Em quantos meses posso parcelar/financiar o imóvel de leilão?

**Resposta:** Em leilões extrajudiciais, quando possível o financiamento, em geral apenas aqueles após 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> praça, segue-se a regra do financiamento imobiliário normal, que permite até 420 meses.

Em leilões judiciais, a disposição geral é a possibilidade de até 30 meses. Em leilões de débitos fiscais da União, entretanto, o limite é de 60 meses.

Lembrando, também, que esses são os números máximos. O juiz pode definir uma quantidade menor de parcelas se quiser.

**Pergunta 95:** Quais são os custos envolvidos numa arrematação de leilão judicial?

**Resposta:** Fora custos corriqueiros de qualquer leilão, como comissão do leiloeiro e gastos com registro, existem algumas despesas e taxas judiciais para custear os atos processuais após a arrematação, que variam a depender do tribunal que tramita o processo. Em geral, são valores pequenos, menores do que 100 reais, para remunerar por exemplo: confecção de carta de arrematação, confecção de mandado de imissão; confecção de ofício ao oficial de registro; diligência da imissão na posse, etc.

O valor que pode ser mais substancial, é a chamada Custas de Arrematação, que pode ser cobrada pelo simples fato de você ter arrematado o imóvel. Entretanto, apesar de existirem casos como de tribunais do trabalho, que cobram valor de cerca de 2mil reais, em geral não costumam passar de 500 reais.

**Pergunta 96:** Qual o melhor método de amortização para o financiamento imobiliário?

**Resposta:** Vai depender se o imóvel arrematado é para renda passiva ou para ganho de capital.

Se for para renda passiva, ou seja, um imóvel que você carregará o financiamento por muito tempo, o método de amortização constante, SAC, é o mais recomendável.

Caso seja para ganho de capital, em que o imóvel será vendido rápido, o método PRICE de amortização pode ser melhor, pois nele se começa pagando uma parcela menor.

**Pergunta 97:** O que é leilão de fração ideal?

**Resposta:** É quando é leiloado apenas uma fração do imóvel, e não ele todo. Isto acontece quando o imóvel tem mais de um dono.

A desvantagem dos leilões de fração é que você não se tornará dono do imóvel todo. Por outro lado, a vantagem é que justamente por isso são menos concorridos.

Para quem não tem experiência em regularização de imóvel, não é uma boa. Mas para quem souber o que está fazendo, pode ser uma boa.

**Pergunta 98: Como saber se o leiloeiro não é falso?**

**Resposta:** Em primeiro lugar deve consultar na junta comercial do Estado se realmente ele é um leiloeiro público cadastrado. Agora, podem existir fraudes em que citem o nome de um leiloeiro cadastrado, mas mesmo assim você não cairá na fraude se não efetuar o pagamento errado.

O valor da lance sempre deve ser pago ou ao comitente, em geral Bancos nos casos de leilão extrajudicial, ou ao tribunal onde corre a execução, no caso de leilões judiciais. Apenas a comissão do leiloeiro deve ser depositado a ele, e mesmo assim você deve verificar se o nome e CPF do titular da conta batem com o indicado no site da junta comercial.

**Pergunta 99:** Qual é a base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI nas arrematações?

**Resposta:** Por jurisprudência, o valor de base de cálculo do ITBI nos leilões judiciais e extrajudiciais é o valor da arrematação. Diferente dos casos de aquisição normal de imóvel, em que o valor da base de cálculo pode ser o valor declarado da transação ou o valor de avaliação do imóvel pela Prefeitura.

Isto porque os valores alcançados nos leilões, por serem realizados por leiloeiros públicos, gozam de fé pública e são irrefutáveis, não necessitando de avaliação pela Prefeitura. O que não acontece nas transações comuns, em que muitas vezes os valores declarados são inverídicos.

**Pergunta 100:** No site Registradores é possível consultar a matrícula atualizada e qual deve ser emitida: certidão ou matrícula online?

**Resposta:** Usamos sempre a matrícula online e, atualmente, o custo é de R\$16reais. Em Minas Gerais, usamos o CRIMG, com custo de aproximadamente R\$7 reais.

Neste momento de pesquisas iniciais, não faz sentido utilizar a certidão de matrícula, porque além de custosa, pode demorar mais tempo. A matrícula online, embora sem valor de certidão, atende o propósito de diligência prévia ao leilão.

**Pergunta 101:** Quais são os custos cartoriais para se registrar o imóvel arrematado?

**Resposta:** Um custo obrigatório é o do registro da arrematação na matrícula do imóvel, que se dará no Cartório de Registro, este ocorrerá tanto nos leilões judiciais quanto extrajudiciais.

Apenas nos leilões extrajudiciais, poderá ser necessário a lavratura de Escritura Pública no Cartório de Notas. Este instrumento poderá não ser necessário nos leilões de 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> praça oriundos débitos de financiamento imobiliário, pois nestes casos a ata de arrematação, poderá ser levada a registro a depender do provimento Estadual a que o cartório obedece. Mas em leilões de 3<sup>a</sup> praça em diante, quando o imóvel já é do banco, cobra-se a lavratura da Escritura.

Os custos tanto da Escritura quanto do Registro são encontradas nas tabelas de emolumentos de cada Estado, e são cobradas sobre o valor do imóvel.

Além destes, caso a arrematação seja financiada ou parcelada, paga-se também emolumentos para registro da alienação fiduciária ou da hipoteca. Nesses casos, os custos são cobrados sobre o valor da dívida.

Por fim, são cobrados também pequenas custas de autenticação de documentos apresentados, emissão de certidões, etc, que não são de valores muito substanciais.

# **QUEM SOMOS NÓS**

Somos auditores fiscais e atuamos diretamente com tributos imobiliários.

Desse contato com os imóveis, nasceu a Smart Leilões, uma parceria entre amigos para investimentos no mercado imobiliário e disseminação de conhecimento sobre leilões.

Nossa missão é mostrar que qualquer um pode comprar imóvel em leilão como forma de investimento ou para adquirir a casa própria.

Nosso objetivo é proporcionar conteúdo de qualidade para aqueles que desejam ingressar no mundo dos leilões, assim como fazemos em nossas redes sociais.



[smartleiloes](https://www.instagram.com/smartleiloes/)



[Smart Leilões](https://www.youtube.com/c/SmartLeiloes)



[SmartCast](#)



[t.me/smartleiloes](https://t.me/smartleiloes)