



# Helcio Kronberg: Novo CPC dará efetividade à execução de leilões

29/01/2016

O novo Código de Processo Civil (CPC) entra em vigor no dia 16 de março. Com base na Lei 13.105/2015, ele traz algumas alterações importantes que, se observadas, trarão maior agilidade e efetividade à execução de leilões judiciais. Elenco abaixo algumas das principais mudanças que ocorrerão.

Quanto aos embargos à arrematação, se antes era permitido ao executado pedir a nulidade do ato, no prazo de cinco dias contados da arrematação, com o novo código deixa-se de permitir. Assim como a remição, no código antigo se o executado fizesse o pagamento do valor devido no prazo de 24h, anulava-se o leilão satisfazendo o credor. Com a mudança, uma vez o bem leilado, não caberá mais a remição. Tais mudanças trazem uma maior segurança jurídica ao arrematante.

Diferentemente do CPC de 1973, não há mais necessidade de publicação em jornais de grande circulação, sendo necessária somente sua publicação na rede mundial de computadores. Porém, caso o juízo entenda pela impossibilidade de utilização da web ou que a divulgação dessa forma se dará por inadequada, mandará publicar em jornal de grande circulação e na sede do juízo da ação. Mesmo a publicação em imprensa não significa obrigatoriamente mídia impressa, admitindo-se os jornais e periódicos eletrônicos, sobretudo na divulgação de leilões de veículos e imóveis. A publicação deverá ser feita com pelo menos cinco dias de antecedência da realização da primeira praça, não se alterando os prazos dos processos trabalhistas (8 dias), do Decreto 7.661/45 (10 dias para bens móveis e 20 dias para bens imóveis), da Lei de Falências 11.101/2005 para processos de decretação de quebra após 10 de junho de 2005 (15 dias para bens móveis e 30 dias para imóveis), e da execução fiscal (entre 20 e 30 dias antes do leilão).

O novo CPC também inova quanto ao pagamento parcelado. Antes, apenas de construção jurisprudencial mas, agora, positivado, tendo em vista que o artigo 895 permite ao licitante a arrematação em até 30 parcelas mensais corrigidas monetariamente, com 25% de sinal. Entretanto, atrasos no pagamento das parcelas onerarão em 10% o saldo devedor. Mas vale lembrar que uma proposta à vista sempre prevalecerá diante de uma a prazo. No antigo CPC, o entendimento era que eventuais parcelamentos só poderiam ser realizados a partir do valor da avaliação, e jamais abaixo desse.

Outra questão interessante é a fixação de preço vil inferior a 50% da avaliação, com exceção se houver incapaz envolvido no processo de alienação judicial, cujo mínimo será de 80%. Tal consideração foi desprezada pela legislação e era de convicção pessoal do magistrado e de construção jurisprudencial. O juiz agora tem uma parametrização, mas não se vincula, a menos que silencie em despacho ou edital.

O licitante poderá ser o exequente, com a possibilidade de lançar em leilão público, não se obrigando a adjudicar, até por ser esse leilão um processo licitatório de compra, com igualdade



de condições com os demais licitantes. E nem precisa exibir preço até o montante de seu crédito. Mas, se o valor da arrematação superar, este deverá recolher o excedente em até três dias. A arrematação se aperfeiçoa com a lavratura do auto de arrematação ou ordem de entrega, sendo emitida na posse o adquirente, sendo desnecessária ação autônoma, conforme artigo 903, 3º, e será considerada perfeita, acabada e irretratável com assinatura do juiz, do arrematante e do leiloeiro. Ainda nesse sentido, a assinatura do arrematante poderá ser dispensada se no sistema de arrematação eletrônica conferir poderes ao leiloeiro para assinar por si, assim como a juntada do referido auto (ou certidão) de arrematação em processo eletrônico com assinatura digital pelo leiloeiro. Já o juiz, via de regra, assina digitalmente homologando a juntada. Nos processos falimentares regidos pelo Decreto 7.661/45, torna-se indispensável à ciência do Ministério Público do leilão para a realização do ativo.

Quanto à nomeação de leiloeiro público pode se dar a pedido do exequente, desde que o leiloeiro tenha pelo menos três anos de experiência. Preferencialmente os leilões serão eletrônicos, em conformidade com o determinado pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), sendo a exceção os leilões presenciais. Os leilões passarão a ter o edital confeccionado pelo leiloeiro, que fará os anúncios, exhibirá os bens, mencionando ônus, recursos pendentes ou processos sobre bens e direitos penhorados. No que diz respeito ao direito de preferência, o novo CPC nada contempla, a não ser o coproprietário ou, no caso de bens de tombamento, a União, Estados (e DF) e Municípios, nessa ordem. O locatário não era contemplado e continua sem tal prerrogativa.

Enfim, a partir de março as arrematações serão mais frequentes e as novas regras impostas trazem maior segurança jurídica ao arrematante, assim como será menos onerosa a execução ao expropriado.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2016-jan-29/helcio-kronberg-cpc-dara-efetividade-execucao-leiloes/>