

SUMÁRIO

DEDICATÓRIA.....	V
AGRADECIMENTOS.....	XI
SOBRE OS AUTORES.....	XIII
PREFÁCIO.....	XV
APRESENTAÇÃO.....	XIX
INTRODUÇÃO.....	1

CAPÍTULO 1

NÃO PERMITA QUE UM JOGO VITORIOSO SE TORNE UM JOGO FRACASSADO: LEILÕES JUDICIAIS, ANÁLISE DE UM NICHO DE INVESTIMENTO PROMISSOR

1.1. Do Latim aos Lances. A evolução de um conceito comercial milenar..	14
1.2. Primeiros Martelos: A chegada dos Leilões ao solo Brasileiro.....	20
1.3. Martelo da Oportunidade: As Razões para Investir em Leilões de Imóveis.....	28
1.4. Quem ouve o Chamado: Definindo a abrangência e o público-alvo.....	33
1.5. Além do Lance: Entendendo aspectos jurídicos e econômicos, básicos, da Arrematação de Imóveis.....	34
1.6. Entre rendimentos e escolhas: CDI, Custo de oportunidade, Risco de liquidez, Rentabilidades absoluta, bruta, líquida e relativa.....	37
1.7. Maximizando Ganhos: Como calcular sua margem de Lucro Líquido?	39
1.8. Só não faz quem não quer: Eu? Planejar e Empreender?.....	47
1.9. Arrematação Judicial e Extrajudicial de Imóveis: Há necessidade de assistência jurídica especializada?.....	51

CAPÍTULO 2

PRIMEIROS PASSOS EM ARREMATAÇÕES DE IMÓVEIS: RISCOS E CONCEITOS BÁSICOS PARA NOVOS INVESTIDORES

2.1. Leilões de Imóveis, com ou sem Juiz: Descubra qual é melhor para você!.....	60
2.2. Onde as Leis não habitam: Uma odisseia nada jurídica nos leilões de imóveis.	70

2.2.1. Editais de Leilão Judicial: A porta de entrada.....	76
2.2.2. Incremento Mínimo: O centavo que separa a ordem do caos	81
2.2.3. Auto de Arrematação: O documento que sela o negócio.....	83
2.2.4. Carta de Arrematação: quando a vitória no Leilão ainda não é o fim (mas o começo de outro jogo).....	85
2.2.5. O ato final: Concretizando a propriedade com o Registro Público.....	87
2.2.6. Preço vil: O dilema dos valores subestimados em Leilões Judiciais.....	90
2.2.7. O poder de exercer a preferência: A vantagem oculta em Leilões Judiciais.....	92
2.2.8. Arrematando o direito de adquirir: O direito e ação nos Leilões Judiciais.....	94
2.2.9. As formas de aquisição, originária e derivada: Preciso mesmo saber a diferença?.....	96
2.2.10. O raio paralisante das discussões judiciais: Ora bolas, o que é a preclusão?	98

CAPÍTULO 3

INVESTINDO COM INTELIGÊNCIA: PROTEÇÃO E INCENTIVOS NAS ARREMATACÕES, APÓS AS MUDANÇAS DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

3.1. Sai da minha aba: O imóvel arrematado livre e desembaraçado de débitos.....	103
3.2. Viabilidade financeira: O sistema de sinal e parcelamento nas arrematações, pagando o lance com sinal de 25% e o saldo em 30 parcelas monetariamente atualizadas.....	106
3.3. O edital do leilão não foi veiculado em jornal de grande circulação, e agora?	112
3.4. Longe é um lugar que não existe: Átrios virtuais, a oferta do lance à distância, por meios remotos.	114
3.5. Primeira e segunda praças, foram ontem, no mesmo dia! Ilegalidade ou oportunidade?.....	116
3.6. Leilões Negativos: A Ausência de Lances como Sintoma ou Estratégia? ...	118
3.7. Arrematei! Quando receberei as chaves?	120
3.8. Ocupado ou Livre? Avaliando Imóveis antes do Leilão.....	122
3.9. Ouvi dizer que podem embargar minha arrematação! Embargos a arrematação é peça de museu!	125
3.10. O imóvel penhorado que se pretende arrematar não pertence integralmente ao devedor, me tornarei sócio de alguém ao arrematá-lo?.	126

CAPÍTULO 4

EVITANDO ARMADILHAS: UM GUIA SOBRE OS RISCOS PARA
INVESTIDORES EM ARREMATACÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

4.1. A certidão de nascimento do imóvel: RGI ou Ônus Reais, órgão de publicidade garantindo segurança e transparência.....	132
4.2. Adquirir um imóvel sem habite-se: Por que sim ou por que não?	134
4.3. Dinheiro na balança: Avaliando riscos do dinheiro investido em arrematações Judiciais.	135
4.4. Posso desistir da arrematação? Até quando e por quais motivos?	140
4.5. É possível a existência de passivos, dívidas ocultas no leilão judicial? ...	141
4.6. A responsabilidade pelos débitos do imóvel entre a arrematação e a imissão na posse.....	150
4.7. Eu até arremataria esse imóvel, se ele não estivesse alugado. Risco ou oportunidade?.....	158
4.8. Arrematei! Eu também! A onipresença das alienações em leilões judiciais!.....	166
4.9. O príncipe já havia se manifestado. Ele quer o imóvel que arrematei! E agora?	177
4.10. Entre sombras e direitos: a arrematação da nua propriedade no labirinto da alienação fiduciária. Quando o direito é vendido como se fosse imóvel.....	185
4.11. Expandindo oportunidades: parcerias estratégicas diluindo riscos em arrematações judiciais de imóveis.....	192

CAPÍTULO 5

QUEM PAGA TODAS AS CONTAS DA ARREMATACÃO É O INVESTIDOR?
DESPESAS E IMPOSTOS E OUTRAS TANTAS MAZELAS
NO CAMINHO DO REGISTRO

5.1. Hipoteca, Arresto, Sequestro e Penhora: Pedras no sapato ou cortina de fumaça para investidores amadores?.....	204
5.2. Êta! Arrematei um bem de família e agora?	212
5.3. Uma ou mais indisponibilidades e anotações no registro de imóveis: Barreira ou oportunidade?	214
5.4. Os intocáveis: Inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade são fortalezas jurídicas?	219
5.5. Usufruto e Nua Propriedade em Leilão: Denorex, é mais não parece.....	224
5.6. Quando a justiça se arrasta: Avaliando o Custo de Oportunidade da Lentidão Judicial.....	227

5.7. Nunca vi adquirente pagar comissão quando compra um imóvel! O leiloeiro público, o protagonista dos Leilões Judiciais e Extrajudiciais!.....	230
5.8. Laudêmio e Foro: A quem pertence a obrigação Pós-Leilão?.....	233
5.9. Concurso de Credores: para onde vai o dinheiro do Arrematante? (E por que isso importa mais do que parece?).....	235
5.10. Investimentos previsíveis: O ontem, o hoje e o amanhã das arrematações de imóveis em Leilões Judiciais e Extrajudiciais.....	238
5.11. A nova realidade tributária em Leilões Judiciais: Quem paga a conta da reforma? Despesas, impostos e o impacto da LC 214/2025 nas arrematações.....	243
5.11.1. O Paradoxo da Responsabilidade do Leiloeiro.....	244
5.11.2. A Incoerência de Habitualidade.....	244
5.11.3. Estratégias de Mitigação Tributária.....	244
5.12. Os Novos protagonistas: entendendo o IBS e a CBS em arrematações.....	246
5.13. A Conta que não fecha: o impacto da dupla tributação (IBS/ CBS + ITBI).....	248
5.13.1 Estudo de caso: O impacto da reforma em uma arrematação na prática.....	249
5.13.2. Cenários Alternativos de Impacto Tributário.....	252
5.13.3. Quem Realmente Paga? A Questão da Responsabilidade Solidária.....	253
5.13.4. Riscos de Questionamento Judicial.....	253
5.14. Novos riscos jurídicos no horizonte do investidor.....	254
5.14.1. O Fantasma do arbitramento fiscal. Preço vil vs. valor de mercado.....	254
5.14.2. A quebra da isonomia: o arrematante Pessoa Física no foco do leão.....	255
5.14.3. Ganho de Capital e a Dupla Tributação na Revenda.....	256
5.14.3.1. A Sobrevida do Imposto de Renda sobre Ganho de Capital.....	256
5.14.3.2. O Fantasma do IBS/CBS na Revenda: A Questão da Habitualidade.....	256
5.14.3.3. Exemplo Prático: A Dupla Tributação em Ação.....	256
5.15. O Imposto de Renda sobre Ganho de Capital: o que permanece?.....	258
5.15.1. Estudo de caso (continuação): do Custo à Venda.....	258
5.16. Estratégias de planejamento e mitigação de riscos.....	259
5.17. Questões jurídicas pendentes: as batalhas que virão.....	260

5.17.1. A Violação do Princípio da Isonomia: o arrematante discriminado	260
5.17.2. O Arbitramento de Valor pelo Fisco: Conflito com o Tema 1.113 do STJ	262
5.17.3. O Efeito confiscatório da dupla tributação	263
5.17.4. A questão do CIB (Cadastro Imobiliário Brasileiro) e seus impactos.....	264
5.17.5. A questão da habitualidade para Pessoa Jurídica	265
5.17.6. A questão da retroatividade em operações anteriores a 2026.....	266
5.18. Recomendações estratégicas diante das incertezas jurídicas	267
5.19. Simples Nacional: Simplicidade Comprometida pela Transição Tributária	267
5.20. Lucro Presumido: A Transição Parcial e Limitada.....	272
5.21. Lucro Real. A otimização tributária através dos créditos não cumulativos	278
5.22. Análise Comparativa: Os Três Regimes Durante a Transição (2026-2033).....	283
5.23. Perspectiva Pós-2033. O novo sistema tributário	287

CAPÍTULO 6

OS BALCÕES JUDICIAIS: QUEM SÃO E ONDE HABITAM: AS EXPROPRIAÇÕES, JUSTIÇAS VENDEDORAS E SEUS PROCEDIMENTOS DE ORIGEM.

6.1. Devo não pago, nego enquanto puder. Na Justiça do Trabalho não violão.....	289
6.2. Quando o fisco é o credor: até que a morte os separe. Nem assim!.....	294
6.3. O crime só compensa para quem arremata o bem expropriado produto dele.....	304
6.4. É verdade esse “bilete”, promoções imobiliárias das Varas Empresariais.....	310
6.5. Juizados Especiais Cíveis. Pequenas causas, grandes negócios.....	312

CAPÍTULO 7

PARTICIPANDO DE LEILÕES DE IMÓVEIS: QUEM PODE, ESTRATÉGIAS E CONSELHOS PARA INVESTIDORES ASTUTOS

7.1. Identificação e monitoramento de leilões judiciais de imóveis.....	326
7.2. O passo a passo, antes do Leilão Judicial do imóvel.	328
7.3. Antes do Martelo Bater: Seu checklist pré-leilão.....	333

7.4. As dicotomias depois do Martelo Bater: Arrematações consumadas, nem sempre são feitas de paz e amor.....	337
7.4.1. Quando ninguém diz não: Tudo está bem quando termina bem.	340
7.4.2. No final do Leilão tudo dá certo. Se não deu certo é porque não chegou ao final.....	351
7.4.2.1. Arrematação alegadamente marcada por vício que impõe invalidação (Inciso I do §1º do art. 903 do CPC).....	353
7.4.2.2. Penhora realizada sem intimação do executado	354
7.4.2.3. Inobservância das disposições do artigo 889.....	354
7.4.2.4. Leilões marcados sem que o executado fosse avisado.....	355
7.4.2.5. Lance ofertado por mãos juridicamente impedidas (Art. 890 do CPC e Art. 497 do Código Civil).....	355
7.4.2.6. Penhora consumada sem ciência do cônjuge executado (Art. 842 do CPC)	356
7.4.2.7. Ato construtivo imposto sem ciência do coproprietário ou cônjuge estranho à execução (Art. 843 do CPC).....	356
7.4.2.8. Leilão por valor que não protege a quota-parte do coproprietário ou cônjuge estranho à execução (§2º do art. 843 do CPC)	356
7.4.2.9. Descuido quanto às exigências traçadas no artigo 886 do CPC.....	357
7.4.2.10. Avaliação judicial desatualizada que conduz ao preço vil	357
7.4.2.11. Arguição de que a arrematação deverá ser considerada ineficaz (Art. 804 e Inciso II do §1º do art. 903 do CPC)	357
7.4.2.12. Arguição de que a arrematação deverá ser resolvida (Inciso III do §1º do art. 903 do CPC)	358
7.4.3. Batendo nas portas da justiça: ações judiciais propostas por terceiros interessados ou prejudicados podem contaminar a arrematação?.....	368
7.4.3.1. A ação autônoma do artigo 903 do CPC	368
7.4.3.2. Os embargos de terceiro	376

CAPÍTULO 8

COMO A TECNOLOGIA ESTÁ MUDANDO OS LEILÕES: BLOCKCHAIN, INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL, REGISTROS, CERTIDÕES, QUASE TUDO, NO DIGITAL

8.1. Blockchain nos leilões de imóveis. Como a tecnologia aumenta a segurança e evita fraudes	381
---	-----

8.2. Menos taxas, menos atravessadores. Como a tecnologia ajuda a economizar	382
8.3. O que é tokenização? Entenda como funciona a propriedade fracionada no dia a dia.....	383
8.4. Inteligência artificial nos leilões. Como sistemas automáticos analisam riscos antes da compra	384
8.4.1. A IA Reduzindo custos operacionais.....	384
8.4.2. Big Data. Como o uso de grandes volumes de dados ajuda a prever tendências e movimentos do mercado.....	385
8.5. Smart Contracts. Contratos digitais que se executam sozinhos e reduzem burocracia.....	385
8.5.1. Do edital ao pagamento: como Smart Contracts podem funcionar nos leilões judiciais.....	386
8.5.2. Transparência e Eficiência. Regras claras e processos mais rápidos. Ganhos para todas as partes	386
8.6. Comprar imóveis em leilão sem sair de casa: como a digitalização está funcionando no Brasil	386
8.6.1. Do Norte ao Sul do Brasil: Como os leilões estão acessíveis a qualquer interessado	387
8.6.2. Prazos menores e procedimentos simplificados. O que mudou na prática?	387
8.7. Do papel ao digital. A Tecnologia transformou o mercado imobiliário.....	387
8.7.1. Transparência e registros digitais garantindo mais segurança nas informações	388
8.7.2. O que a legislação permite e ainda precisa ajustar.....	388
8.8. Outras tecnologias que ajudam o setor: IoT, visitas virtuais e pagamentos digitais.....	389
8.8.1. Criptomoedas e outras formas de pagamento fora do modelo tradicional.....	390
8.8.2. Due Diligence com apoio de IA. Ganhos de agilidade e precisão	390
8.9. Por que aprender tecnologia se tornou parte da qualificação profissional.....	391
8.9.1. Modernização das atividades econômicas. A resposta do mercado às Inovações.....	391
8.10. Para Onde Estamos Indo. As tendências que devem marcar os próximos anos	391
8.10.1. Dados compartilhados. O papel dos cartórios e órgãos públicos.....	392

CONCLUSÃO	393
POSFÁCIO: A Função Social da Execução e a Concretude do Direito sob o Malho da Justiça	401
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	405
GLOSSÁRIO	413