

# Análise Preliminar dos Autos

Os atos processuais devem seguir uma sequência e possibilitar um encadeamento lógico dos procedimentos e movimentações lançadas, de modo a possibilitar um pleno entendimento do que realmente está ocorrendo nos autos.

Definido o valor da avaliação dos bens, seja por concordância das partes ou após decisão final do juiz, resolvidas as questões atinentes à adjudicação ou alienação por iniciativa particular, cabe ao servidor do cartório, antes de encaminhar os autos à conclusão para designação do leilão, fazer uma checagem acerca da regularidade dos atos da execução. Eventual inconsistência que possa ser regularizada por ato ordinatório deve ser providenciada, certificando-se, apenas, os casos que dependerem da apreciação do juiz.

É sempre bom lembrar que, não obstante se tratar de uma prática rotineira do servidor, a conferência da regularidade dos atos processuais neste momento é de suma importância. A realização de leilão sem o devido cuidado pode ocasionar sérios danos ao processo (nulidade, desfazimento e desistência do leilão etc), bem como incidir em responsabilização direta do servidor que deu causa a tais danos.

Assim, antes de remeter os autos à conclusão para proferimento do despacho determinando a realização do leilão eletrônico é de suma importância executar com atenção todos os atos processuais que antecedem, bem como os que vêm após a realização do leilão eletrônico, para evitar nulidades.

Por primeiro, o servidor deverá **conferir se todos os atos processuais estão em ordem**, ou seja:

- a) analisar se todos os executados foram **citados/intimados**, sobretudo em fase de Cumprimento de Sentença/Execução;
- b) identificar qual é o bem penhorado (se é bem móvel ou imóvel), localizando os **documentos** a ele referentes;
- c) observar se houve ou não uma **segunda penhora, substituição da penhora, redução ou ampliação** da penhora, pois qualquer um destes eventos altera o valor do bem;
- d) apurar se todos os executados foram **intimados da penhora** (em caso negativo, verificar se houve dispensa pelo magistrado);
- e) observar se a parte executada é casada pois, neste caso, o(a) cônjuge ou companheiro(a) também **deve** ser intimado(a)<sup>1</sup>;
- f) verificar se o **bem foi avaliado** e se ocorreu apenas uma vez, pois se houve uma segunda avaliação, pode ter sido alterado o seu valor;
- g) investigar se as partes foram **intimadas da avaliação** realizada sobre o bem;
- h) se ocorreu **impugnação à avaliação**, observar qual o valor foi considerado pelo magistrado ou se houve **nova avaliação** após a apreciação da Impugnação;
- i) averiguar se existe averbação de garantia real (**penhor, hipoteca e anticrese** são os mais comuns)<sup>2</sup>. Os credores com garantia real podem ser encontrados no **Art. 1.225 do Código Civil**. Caso haja, o credor, mesmo não sendo parte na execução, **deverá** ser intimado. O **Art. 889 do CPC** estabelece um rol taxativo de sujeitos que deverão ser intimados da realização do leilão, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência, por meio idôneo. O(s) **executado(s)**, por exemplo, pode(m) ser intimado(s) por meio de seu advogado. Há que se observar, ainda, a existência das figuras indicadas no **Art. 799 do CPC**, para fins do disposto no **Art. 675, parágrafo único, do CPC** (oposição de Embargos de Terceiro), cuja intimação deve ser requerida pelo exequente.
- j) **examinar** se há averbação de **penhora** sobre o bem. O credor da penhora realizada também deverá ser intimado, pois o bem será alienado (**Art. 835, §3º, do CPC**); e
- k) **verificar** se há informação de que a penhora, neste caso, recaiu sobre fração ideal de imóvel em **condomínio**. Em caso positivo, a **intimação dos demais condôminos** é indispensável, visto que estes possuem direito de preferência sobre terceiros interessados.

Segue abaixo um quadro das figuras elencadas no **Art. 799 do CPC**, para facilitar sua identificação:

Figura	Tipo	Anotações
Credor	Pignoratício	Bem <b>móvel</b> gravado por <b>penhor</b> .
Credor	Hipotecário	Bem <b>imóvel</b> gravado por <b>hipoteca</b> .
Credor	Anticrético	Penhora de frutos e rendimentos de bem <b>imóvel</b> gravado por <b>anticrese</b> .
Credor	Fiduciário	Penhora de direitos sobre bem <b>móvel</b> ou <b>imóvel</b> gravado por <b>alienação fiduciária</b> .
Titular de Direito	Usufrutário	Penhora de bem gravado por <b>usufruto</b> .
Titular de Direito	De Uso ou Habitação	Penhora de bem gravado por <b>uso</b> ou <b>habitação</b> .
Titular de Direito	Promitente Comprador	Penhora de bem objeto de <b>promessa de compra e venda</b> registrada.
Titular de Direito	Promitente Vendedor	Penhora de direito aquisitivo derivado de <b>promessa de compra e venda</b> registrada.

Titular de Direito	Superficiário	Penhora sobre bem <b>imóvel</b> submetido ao regime do <b>direito de superfície</b> .
Titular de Direito	Enfiteuta	Penhora sobre bem <b>imóvel</b> submetido ao regime do direito de <b>enfiteuse</b> .
Titular de Direito	Concessionário	Penhora sobre bem <b>imóvel</b> submetido ao regime do direito de <b>concessão</b> .
Titular de Direito	União/Estado /Município	Penhora de bem <b>tombado</b> .
Proprietário do Terreno	Submetido ao regime de direito de concessão e uso	Concessão de uso Especial para fins de Moradia ou Concessão de direito real de uso. Penhora sobre <b>direitos do superficiário</b> ou do <b>concessionário</b> .
Proprietário do Terreno	Submetido ao regime de direito de enfiteuse	Penhora sobre <b>direitos</b> do <b>enfiteuta</b> .
Coproprietário de Bem Indivisível	Condôminos	Penhora de <b>fração ideal</b> de bem <b>indivisível</b> .
Sociedade Anônima Fechada	Sócio	Penhora de quota social ou de ação de sociedade anônima fechada realizada em favor de exequente alheio à sociedade, a sociedade deve ser intimada. Neste caso, a sociedade fica responsável por informar aos sócios a ocorrência da penhora, para que, querendo, possam exercer o direito de preferência na aquisição do bem ( <b>Art. 876, § 7º do CPC</b> ).



#### DICA!

Onde “descobrir” estes dados no processo? É necessária alguma diligência do cartório para sua obtenção?

- Cabe ao exequente trazer estas informações para o processo (**Art. 799 do CPC**);
- Estes dados, geralmente, são encontrados nos pedidos da petição inicial, nas averbações e registros lançados à margem da Certidão de Matrícula de Imóvel ou em outro Instrumento Jurídico (penhor, registro de compra e venda, etc.);
- O **Check-list para Análise dos Autos** disponibilizado no GPS pode auxiliar desde a distribuição da execução/cumprimento de sentença, e pode ser inserido na aba “Anotações” da pasta digital do processo (vide orientação **Anotação de Página**);
- Apesar de ser competência da parte exequente trazer aos autos todas as informações necessárias, se a intimação das pessoas físicas ou jurídicas que deveriam ser intimadas não ocorrer, a alienação será ineficaz em relação àquele que deveria ter sido intimado (a), o que pode gerar retrabalho e responsabilização administrativa. Logo, é importante que todos zelem pelo bom andamento do processo;
- Na ocorrência da hipótese anterior, *“o escrivão, chefe de secretaria ou leiloeiro que culposamente der causa à transferência responde pelas despesas da nova publicação, podendo o juiz aplicar-lhe a pena de suspensão por 5 (cinco) dias a 3 (três) meses, em procedimento administrativo regular”*, na exata dicção do **Art. 888, parágrafo único, do CPC**.

O **Art. 804** completa o disposto no **Art. 799**, ambos do CPC, ao prever que será ineficaz a alienação quando, especificamente, titulares de direitos reais sobre o bem penhorado não forem intimados.



#### ATENÇÃO!

Qualquer irregularidade quanto aos atos processuais acima mencionados ou a falta de algum que seja imprescindível ao desenvolvimento do processo deve ser comunicado ao magistrado por meio de certidão. Sem este saneamento, não é possível seguir para a próxima etapa.

1 O doutrinador Marcus Vinicius Rios Gonçalves dispõe que se a ação versar sobre direitos reais imobiliários os polos ativos e passivos relativos às pessoas casadas ficam da seguinte forma: **Polo Ativo:** **A.** Se o bem pertencer a ambos os cônjuges – litisconsórcio ativo necessário. **B.** Se o objetivo da ação for reaver o bem, cada condômino pode, sozinho defender a coisa toda se forem juntos haverá um litisconsórcio facultativo unitário – necessário será o consentimento do outro cônjuge (outorga uxória ou autorização marital. **C.** Se o bem pertencer a um dos cônjuges – só a quem pertencer o bem que é legitimado para ajuizar ação (mas precisa de autorização do outro cônjuge). **OBS.:** só não precisará de autorização no caso de separação absoluta (total) de bens. **Polo Passivo:** **A.** ambos os cônjuges serão citados – litisconsórcio passivo necessário.

2 Institutos regidos pelos Arts. 1.419 a 1.510, CC (**Penhor:** relaciona-se a bens móveis. É direito que depende da transferência do bem, levado pelo próprio devedor ou por terceiro ao credor, como garantia; **Hipoteca:** relaciona-se a bens imóveis. É um tipo de empréstimo no qual o devedor dá o imóvel como garantia para assegurar o pagamento da dívida; e **Anticrese:** garantia em que o devedor entrega um bem imóvel ao credor, para que os frutos desse bem compensem a dívida. É convenção entre as partes.

 Não imprima! Orientação sujeita a alterações.