



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
DO ESTADO DO AMAZONAS

# **MANUAL DE PROCEDIMENTOS DE EXPROPRIAÇÃO EM PROCESSOS DE EXECUÇÃO EM FASE DE LEILÃO**



Desembargador Presidente  
**DOMINGOS JORGE CHALUB PEREIRA**

Desembargadora Vice-presidente  
**CARLA MARIA SANTOS DOS REIS**

Desembargadora Coregedora-Geral de Justiça  
**NÉLIA CAMINHA JORGE**

#### **ESCOLA DA MAGISTRATURA DO AMAZONAS**

Desembargador Diretor  
**JOÃO DE JESUS ABDALA SIMÕES**

Desembargadora Vice-Diretora  
**JOANA DOS SANTOS MEIRELLES**

Juiz Coordenador Geral de Cursos  
**ROBERTO SANTOS TAKETOMI**

#### **ESCOLA DE APERFEIÇOAMENTO DO SERVIDOR DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS**

Desembargador Diretor  
**FLÁVIO HUMBERTO PASCARELLI LOPES**

Desembargador Subdiretor da Escola de Aperfeiçoamento do Servidor  
**JOMAR RICARDO SAUNDERS FERNANDES**

Conceudista colaborador  
**BRIAN GALVÃO FROTA**



**PUBLICAÇÃO DISPONÍVEL APENAS EM FORMATO DIGITAL - VERSÃO 1**

# SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	5
<b>DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	6
I. OBJETIVO GERAL .....	6
II. OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	6
III. APLICAÇÃO .....	6
<b>ASPECTOS GERAIS .....</b>	7
I. ASPECTOS GERAIS .....	8
<b>REGULAMENTAÇÃO DOS LEILÕES JUDICIAIS .....</b>	9
I. LEI 13.105/2015 - CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – CPC .....	10
II. RESOLUÇÃO 236/16 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA - CNJ .....	10
III. PORTARIAS DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO AMAZONAS – TJAM .....	10
III.I PORTARIA Nº 900/2020 .....	10
III.II PORTARIA Nº 1571/2020 .....	10
<b>PROCEDIMENTOS ASPECTOS PRÁTICOS .....</b>	11
I. FASE PRÉ-LEILÃO .....	12
I.I. SANEAMENTO DO PROCESSO .....	12
I.II. DESIGNAÇÃO DO LEILÃO JUDICIAL .....	12
I.III. ATRIBUIÇÕES DO LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL .....	12
I.IV FASE PÓS-LEILÃO .....	13
I.IV.I. ARREMATAÇÃO .....	13
I.IV.II. LEILÃO NEGATIVO .....	13
<b>ANEXOS .....</b>	14
DECISÃO DE DESIGNAÇÃO DE LEILÃO JUDICIAL .....	15
DECISÃO DE HOMOLOGAÇÃO DE AUTO DE ARREMATAÇÃO .....	17
CARTA DE ARREMATAÇÃO (PARA IMÓVEL) .....	18
CARTA DE ARREMATAÇÃO (BENS MÓVEIS) .....	20
MANDADO DE IMISSÃO NA POSSE (PARA IMÓVEIS) .....	22
ORDEM DE ENTREGA DE BEM (PARA BENS MÓVEIS) .....	23



# INTRODUÇÃO



Foto: Raphael Alves (acervo fotográfico do TJAM)

# **MANUAL DE PROCEDIMENTOS INTRODUÇÃO E DISPOSIÇÕES GERAIS**

## **DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **I. OBJETIVO GERAL**

O presente Manual visa padronizar as atividades judiciais e cartorárias relativas às Execuções em fase de Expropriação, com base no CPC, Resolução nº 236/16 do CNJ e Portarias nº 900/20 e nº 1571/20 do TJAM, no que diz respeito à regulamentação dos Leilões Judiciais, procedimentos e aspectos práticos.

### **II. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

Estabelecer orientações e diretrizes para o prosseguimento das Execuções em fase de Expropriação, com base no CPC, Resolução do CNJ e Portarias do TJAM, otimizando e simplificando os expedientes relativos aos Leilões Judiciais, imprimindo maior celeridade e eficiência nos processos de Execução.

### **III. APLICAÇÃO**

O presente Manual abrange as Execuções de quaisquer espécies em fase de Expropriação de Bens através de Leilão Judicial, processadas no âmbito das unidades judiciais do Poder Judiciário do Estado do Amazonas.

# ASPECTOS GERAIS

## I. ASPECTOS GERAIS

Os procedimentos para a realização dos leilões judiciais visam trazer maior celeridade e efetividade às Execuções, sem custo às partes ou ao TJAM.

Dessa forma, este manual funciona como instrumento de capacitação, visando a aplicação mais adequada de procedimentos nas Execuções em fase de Leilão, com o consequente aperfeiçoamento do quadro de pessoal do Poder Judiciário de nosso Estado.

A seguir, estão detalhados os procedimentos gerais a serem utilizados no prosseguimento das Execuções em fase de Leilão, visando a padronização de rotinas cartorárias, conferindo-lhe maior fluidez e garantindo a adequada aplicação das normas vigentes.

# REGULAMENTAÇÃO DOS LEILÕES JUDICIAIS



Foto: Raphael Alves (acervo fotográfico do TJAM)

## I. LEI 13.105/2015 - CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – CPC

- Não efetivada a adjudicação ou alienação por iniciativa particular, a alienação será realizada através de Leilão Judicial (artigo 881 do CPC).

## II. RESOLUÇÃO 236/16 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA - CNJ

- Dispõe sobre procedimentos relativos à alienação judicial por meio eletrônico, na forma do artigo 882, § 1º, do Código de Processo Civil) ;

## III. PORTARIAS DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO AMAZONAS – TJAM

### III.I PORTARIA Nº 900/2020

- Criação do NULEJ (Núcleo Permanente de Leilões Judiciais) para organizar e executar os leilões judiciais; e

### III.II PORTARIA Nº 1571/2020

- Revogou integralmente a Portaria 523/2020, que determinava que todos os leilões fossem realizados por servidores do TJAM e fixava comissão de 5% (cinco por cento) destinada ao FUNJTEAM – Fundo de Modernização e Reaparelhamento do Poder Judiciário Estadual, bem como alterou a Portaria 900/2020, incluindo o Parágrafo único do artigo 1º e modificando o artigo 3º da Portaria nº 900/2020, a fim de restabelecer a possibilidade de designação de leiloeiro pelo Magistrado ou a pedido do Exequente (artigo 883 do CPC), competindo ao NULEJ a organização e execução dos leilões tão somente nos casos em que o leiloeiro designado for servidor do TJAM.

- Preferencialmente, os Leilões serão realizados na modalidade eletrônica (artigo 32 da Portaria 900/2020 c/c caput do artigo 882 do CPC).

- Os leilões judiciais devem ser realizados por leiloeiros oficiais designados pelos (as) Magistrados (as) ou indicados pelo Exequente (artigo 883 do CPC c/c inciso I do artigo 33 da Portaria 900/2020), através de plataformas de leilão especializadas.

- A realização de Leilões Judiciais através de Leiloeiro Público Oficial designado/ nomeado não deve acarretar qualquer ônus às partes ou ao Tribunal.

- A remuneração do Leiloeiro deve ser paga pelo arrematante, no percentual mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser fixado pelo (a) Magistrado (a), nos termos do parágrafo único do artigo 24 do Dec. Lei 21.981/1932 c/c artigo 884 do CPC.

# PROCEDIMENTOS ASPECTOS PRÁTICOS

ADM. DES. JOSÉ JESUS F. LOPES

## I. FASE PRÉ-LEILÃO

### I.I. SANEAMENTO DO PROCESSO

- Antes de determinar a inclusão de bens imóveis ou móveis em leilão, deve-se realizar o saneamento de eventuais irregularidades processuais, procedendo às seguintes análises e/ou providências:

I - Certificar o decurso do prazo para oposição de embargos à execução ou seu julgamento e/ou trânsito em julgado de eventuais embargos de terceiro;

II – Verificar se o auto ou termo de penhora traz indicação do dia, mês, ano e lugar do cumprimento, os nomes do credor e do devedor, descrição dos bens penhorados, com suas características e a nomeação de depositário fiel (artigo 838 do CPC);

III- Verificar se o executado foi cientificado da penhora no momento da sua realização ou se, não localizado na ocasião da penhora, foi regularmente cientificado por advogado constituído nos autos;

IV - Verificar se existe a avaliação do bem;

V - Verificar se houve averbação de penhora incidente sobre bem imóvel, conferindo o número da matrícula, que deve coincidir com o indicado no auto ou termo de penhora;

VI – Anexar extrato de consulta ao RENAJUD, caso a penhora incida sobre veículos.

### I.II. DESIGNAÇÃO DO LEILÃO JUDICIAL

- Após o saneamento do processo e não havendo pedido de adjudicação ou alienação por iniciativa particular, será proferida decisão designando-se leilão judicial (artigo 882 e seguintes do CPC), conforme modelo de decisão em anexo (Anexo I).

- Proceder à intimação do Leiloeiro Público Oficial designado, por e-mail, para dar início aos procedimentos;

- O edital de leilão elaborado pelo Leiloeiro deve ser conferido, assinado pelo (a) Magistrado (a) e publicado no DJE.

### I.III. ATRIBUIÇÕES DO LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

I - Agendar o leilão e elaborar a minuta de edital (artigo 886 do CPC), que deverá ser enviada por e-mail da Secretaria, para conferência, assinatura do (a) Magistrado (a) e publicação no DJE;

II - Promover a publicação/divulgação do leilão (artigo 887 do CPC), publicando as informações na rede mundial de computadores (internet);

III - Cientificar os interessados descritos no artigo 889 do CPC, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência do leilão, via telegrama, com cópia confirmatória e aviso de recebimento;

IV - Proceder à notificação da União, Estados e Municípios, no caso de leilão de bem imóvel tombado;

V - Lavrar auto de arrematação, que será assinado pelo Leiloeiro e Arrematante, devendo ser juntado aos autos, juntamente com os documentos de identificação do Arrematante, para assinatura ou homologação do (a) Magistrado (a);

VI - Expedir guia de depósito judicial para pagamento do lance e juntar aos autos, com o comprovante de pagamento do arrematante;

VII - Lavrar e juntar aos autos termo de quitação do valor da comissão; e

VIII - Em não havendo arrematação, lavrar e juntar aos autos o auto de leilão negativo.

## I.IV FASE PÓS-LEILÃO

### I.IV.I. ARREMATAÇÃO

I - Havendo arrematação, o Leiloeiro deverá juntar no processo o auto de arrematação assinado por ele e pelo Arrematante, para assinatura ou homologação do Magistrado (a) - Artigo 903 do CPC (arrematação perfeita, acabada e irretratável) – (Anexo II);

II - Após arrematação, certificar se houve impugnação no prazo legal; e

III - Após o decurso de prazo de impugnação ou sua rejeição, deverá ser expedida a carta de arrematação (Anexos III e IV) e mandado de imissão na posse (para bens imóveis) – (Anexo V), ou a ordem de entrega de bem (para bens móveis) – (Anexo VI).

### I.IV.II. LEILÃO NEGATIVO

I – Não havendo arrematação, o Leiloeiro deverá juntar ao processo o auto de leilão negativo; e

II – Intimação do Exequente para prosseguimento da Execução.

# ANEXOS



Foto: Raphael Alves (acervo fotográfico do TJAM)

**NOME DO MODELO: DECISÃO DE DESIGNAÇÃO DE LEILÃO JUDICIAL****ATO ORDINATÓRIO**

Proc. n.º .....

Não tendo sido efetivada a adjudicação ou a alienação por iniciativa particular, determino a alienação em leilão judicial do bem penhorado nos autos, nos termos do artigo 881 e seguintes do CPC c/c Resolução 236/16 do CNJ e Portaria 900/20 do TJAM (alterada pela Portaria 1571/20 do TJAM).

Para tanto, nomeio o Leiloeiro Público Oficial do Estado do Amazonas, (nome do leiloeiro), inscrito na Junta Comercial do Estado do Amazonas sob o n ....., com endereço profissional na ....., tel.: .....; e-mail ....., que realizará o leilão através da plataforma “.....”, (website: www.....).

Deve a Secretaria enviar e-mail ao correio eletrônico acima mencionado para fins de dar ciência da nomeação ao leiloeiro, bem como para que o nomeado proceda ao início dos trabalhos, sob pena do disposto no parágrafo único do artigo 888 do CPC.

Fixo o prazo de 90 (noventa) dias para a realização do leilão.

Incumbe ao leiloeiro o disposto no artigo 884 c/c 886 e 887, todos do Código de Processo Civil.

O leiloeiro deve ter conhecimento quando da realização do ato o que prega os artigos 893, 895, 899, 900, 901 e 902 do CPC.

Arbitro o percentual de 5 % (cinco por cento) do valor da arrematação como comissão ao leiloeiro, a ser paga pelo arrematante, conforme art. 884, parágrafo único do CPC, c/c artigo 24 do Decreto Lei 21.981/31, em caso de arrematação.

Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação no 1º leilão ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação no 2º leilão (artigo 891 do CPC). Caso não haja lances à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/AM, prevalecendo a de maior valor (Deve ser observado o disposto no Art. 895, incisos I e II, § 1º, § 2º, § 6º, § 7º e § 8º do CPC).

## **NOME DO MODELO: DECISÃO DE DESIGNAÇÃO DE LEILÃO JUDICIAL - CONTINUAÇÃO.**

Caso reste suspenso o leilão em decorrência de acordo e/ou pagamento do débito, após a publicação do edital, responderá o executado pelas despesas do Leiloeiro, que arbitro em 2% (dois por cento) do valor da avaliação ou da dívida, o que for menor (cópia desta decisão poderá servir de título para a cobrança/proteção, instruída com os documentos pertinentes), não podendo o valor resultante exceder R\$ 10.000,00 (dez mil reais), definido como o teto máximo do ressarcimento devido.

Intime-se na forma do artigo 889 do Código de Processo Civil, observando-se, se for o caso, o prescrito no parágrafo único.

Não será aceito lance que ofereça preço vil (art. 891, CPC), devendo o pagamento ser realizado diretamente pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892, CPC).

Local e Data

Juiz de Direito

## **NOME DO MODELO: DECISÃO DE HOMOLOGAÇÃO DE AUTO DE ARREMATAÇÃO**

### **ATO ORDINATÓRIO**

Vistos.

1 - HOMOLOGO e dou por assinado o auto de arrematação de fls. 345, nos termos do art. 903, do Código de Processo Civil.

2 - Decorrido o prazo de 10 (dez) dias, expeça-se carta de arrematação e mandado de imissão na posse, nos termos do art. 903, §3º, CPC.

2.1 - Para expedição da Carta de Arrematação, nos termos do art. 901, §2º, CPC, providencie o arrematante (a) o comprovante de recolhimento do ITBI, (b) informe e junte as peças que deverão compor a Carta e (c) recolha as custas devidas, nos termos da portaria 116/2017 – PTJ.

2.2 - Para expedição do mandado de imissão na posse, com prazo de desocupação voluntária de 15 dias úteis pelos ocupantes, sob pena de ato coercitivo, autorizada ordem de arrombamento e força policial, comprove o arrematante o recolhimento das diligências de oficial de Justiça.

2.3 – Tratando-se de pagamento parcelado e de imóvel, fica constituída hipoteca judiciária sobre o bem até a quitação total das parcelas, nos termos do art. 895, §1º, CPC.

3 - Sem prejuízo, no prazo de 15 (quinze) dias, apresente o exequente planilha de débito atualizada até a data do depósito da arrematação; bem como comprovante de (in)existência de débitos fazendários municipais, para eventual abatimento do preço pago, se o caso, nos termos do parágrafo único, do artigo 130 do CTN.

## **NOME DO MODELO: CARTA DE ARREMATAÇÃO (PARA IMÓVEL)**

### **CARTA DE ARREMATAÇÃO**

Processo nº:

Ação:

Exequente:

Executado:

Passada em favor de: (dados do arrematante)

Para Título e Conservação de Seus Direitos

Aos Excelentíssimos Senhores Doutores Ministros Desembargadores, Juízes e demais pessoas de Justiça...

O(a) Dr.(a). ...., Juiz(a) de Direito da ..... do Estado do Amazonas, República Federativa do Brasil etc....

FAZ SABER que por este Juízo e Secretaria/Cartório se processou a Ação – Processo nº..... movida por ..... . O processo transcorreu seus trâmites legais, tendo sido determinado que se extraísse esta “CARTA DE ARREMATAÇÃO”, em favor do Arrematante descrito a seguir: (.....), para título e conservação de seus direitos, o que fiz, e, é a presente que leva transcrita as peças dos autos em xerocópias devidamente autenticadas, fazendo parte integrante desta e que são as seguintes: Auto de Arrematação com a descrição do Bem, Certidão Narrativa do Registro do Imóvel perfeitamente Arrematado e comproalte de pagamento do ITBI.

NADA MAIS se continha nas peças xerográficas que bem e fielmente foram extraídas dos próprios originais existentes nos autos no início referido. E para que o ARREMATANTE já identificado aqui possa exercitar os direitos de sua aquisição em Pública Praça sobre o seguinte bem imóvel:

(dados do imóvel arrematado), conforme Certidão Narrativa do Registro do Imóvel que vai com essa anexada, lhe mandei passar a presente Carta de Arrematação, que vai por mim assinada e subscrita, pelo(a) senhor(a) Diretor(a)

## **NOME DO MODELO: CARTA DE ARREMATAÇÃO (PARA IMÓVEL) - CONTINUAÇÃO.**

de Secretaria/Escrivão, em cujo poder e Cartório, ficam os autos originais a que ela se refere. Mando, portanto, que a cumpram e façam cumprir como nela se contém e declara, devendo ainda ao Sr. Oficial do Registro de Imóveis, CANCELAR todos e quaisquer ônus e ou Ações que por ventura vierem a gravar o bem.

DADA E PASSADA nesta cidade de Manaus, Capital do Estado do Amazonas...  
EU, ..... , Diretor(a) de Secretaria/Escrivão, o digitei.

Data

Juiz (a) de Direito

## **NOME DO MODELO: CARTA DE ARREMATAÇÃO (BENS MÓVEIS)**

### **CARTA DE ARREMATAÇÃO**

Processo nº:

Ação:

Exequente:

Executado:

Passada em favor de: (dados do arrematante)

Para Título e Conservação de Seus Direitos

Aos Excelentíssimos Senhores Doutores Ministros Desembargadores, Juízes e demais pessoas de Justiça...

O(a) Dr.(a). ...., Juiz(a) de Direito da ..... do Estado do Amazonas, República Federativa do Brasil etc....

FAZ SABER que por este Juízo e Secretaria/Cartório se processou a Ação ..... – Processo nº..... movida por ..... em face de ..... O processo transcorreu seus trâmites legais, tendo sido determinado que se extraísse esta “CARTA DE ARREMATAÇÃO”, em favor do Arrematante descrito a seguir: (.....), para título e conservação de seus direitos, o que fiz, e, é a presente que leva transcrita as peças dos autos em xerocópias devidamente autenticadas, fazendo parte integrante desta e que são as seguintes: Auto de Arrematação com a descrição do Bem e o Certificado de Registro do Veículo perfeitamente Arrematado.

#### **DESCRIÇÃO DO BEM: .....**

Nada mais se continha nas peças aqui bem e fielmente extraídas em fotocopias dos originais. E para que o ARREMATANTE, possa imitir-se na posse do referido bem e constituir o seu titulo de domínio, mandei passar a presente Carta de Arrematação, que vai por mim assinada, sendo os autos digitais. Mando, portanto, que a cumpram e façam cumprir como nela se contém e declara, devendo ainda ao Sr. Diretor do Departamento Estadual de Transito, proceder à BAIXA E

## **NOME DO MODELO: CARTA DE ARREMATAÇÃO (BENS MÓVEIS) - CONTINUAÇÃO.**

TRANSFERÊNCIA de todos e quaisquer ônus e ou Ações que por ventura vierem a gravar o bem. Mando portanto que a compra e faça cumprir, como nela se contém e declara. DADA E PASSADA nesta cidade de Manaus, Capital do Estado do Amazonas.

DADA E PASSADA nesta cidade de Manaus, Capital do Estado do Amazonas...  
EU, ..... , Diretor(a) de Secretaria/Escrivão, o digitei.

Data

Juiz (a) de Direito

## **NOME DO MODELO: MANDADO DE IMISSÃO NA POSSE (PARA IMÓVEIS)**

### **CARTA DE ARREMATAÇÃO**

Processo nº:

Ação:

Exequente:

Executado:

Oficial de Justiça: \*

Mandado nº:

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do (a) <sup>a</sup> Vara ..., Dr (a)..... ,

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento deste, expedido nos autos da ação em epígrafe, PROCEDA À IMISSÃO de ..... NA POSSE do bem a seguir descrito:

#### **DADOS DO BEM:**

“.....”, nos termos da r. decisão de seguinte teor: "Vistos. .... . Int.".

CUMPRA-SE na forma e sob as penas da lei. Local e data.

Juiz (a) de Direito

## **NOME DO MODELO: ORDEM DE ENTREGA DE BEM (PARA BENS MÓVEIS)**

### **ORDEM DE ENTREGA DE BEM**

Processo nº:

Ação:

Exequente:

Executado:

Oficial de Justiça: \*

Mandado nº:

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do (a) <sup>a</sup> Vara ..., Dr (a)..... .

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento deste, expedido nos autos da ação em epígrafe, PROCEDA À ORDEM DE ENTREGA à ..... do bem a seguir descrito:

#### **DADOS DO BEM:**

“.....”, nos termos da r. decisão de seguinte teor: "Vistos. .... . Int.".

**DESTINATÁRIO:** .....

CUMPRA-SE na forma e sob as penas da lei. Local e data.

Juiz (a) de Direito

**MATERIAL ELABORADO POR:**





PODER JUDICIÁRIO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS**

Todos os direitos reservados  
TJAM 2021