

Leilões de imóveis: de instrumento jurídico-processual a uma oportunidade de negócio

José Vilton de Jesus Júnior¹

Resumo:

O presente artigo examina a evolução e a relevância dos leilões de imóveis no Brasil, destacando sua transição de instrumento jurídico-processual voltado à satisfação de créditos para modalidade estratégica de aquisição patrimonial e de investimento. Inicialmente vinculados à função executiva do Estado, por meio da expropriação judicial prevista no Código de Processo Civil, os leilões expandiram sua aplicação com a Lei nº 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária e conferiu maior agilidade e segurança ao mercado, caracterizando-se como “supergarantia”. Essa transformação foi intensificada com a Lei nº 14.711/2023, que trouxe critérios objetivos para evitar alienações por preço vil e consolidou a obrigatoriedade da intimação pessoal do devedor nos leilões extrajudiciais. O trabalho evidencia que tanto nos leilões judiciais quanto nos extrajudiciais prevalece a necessidade de equilibrar a efetividade da execução com a proteção das partes envolvidas e a segurança do arrematante. Destacam-se aspectos como a tese da aquisição originária da propriedade na hasta pública, que afasta débitos pretéritos de natureza fiscal, ainda que subsistam as obrigações *propter rem*, como as condominiais. Ressalta-se ainda a importância da publicidade, solenidade e garantias formais do procedimento, essenciais para a legitimidade e estabilidade dos certames. Outro ponto central abordado é a *due diligence*, apresentada como etapa indispensável à segurança da arrematação. A análise prévia de registros, ônus reais, disputas possessórias e pendências processuais minimiza riscos e assegura que a aquisição cumpra seu papel de valorização patrimonial e proteção econômica. Nesse contexto, os leilões se apresentam como alternativa concreta diante das barreiras de acesso ao mercado imobiliário tradicional, especialmente para pequenos e médios investidores. Por fim, o estudo destaca que os leilões de imóveis ressignificaram sua função original e hoje se consolidam como instrumentos de justiça distributiva, democratização patrimonial e circulação de riquezas. Ao oferecer segurança jurídica, oportunidades de investimento e efetividade processual, os leilões ocupam posição de destaque no mercado imobiliário contemporâneo.

Palavras-chave: Leilão de imóveis; Efetividade da Execução; Alienação Fiduciária; Due Diligence Imobiliária; Mercado Imobiliário.

Sumário: 1. Introdução; A origem dos leilões de imóveis: fundamentos jurídicos; 3. Aspectos jurídicos essenciais dos leilões judiciais; 4. Leilão extrajudicial: estrutura normativa e implicações práticas; 5. *Due diligence*: a investigação

¹ Mestre em Direito pela Universidade Federal de Sergipe – UFS. Pós-Graduado em Direito Imobiliário. Pós-graduado em Direito Tributário. Pós-graduação em Direito Empresarial. Associado do IBRADIM; Associado da Ad Notare. Secretário-geral da Comissão de Direito Imobiliário, Notarial e Registral da OAB/SE. Sócio fundador do Dantas & Vilton Advocacia.

prévia a arrematação; 6. Leilões como oportunidade de negócio: breve análise estratégica e econômica; 7. Conclusões.

1. Introdução

A busca por soluções eficientes no cumprimento das obrigações judiciais e extrajudiciais, aliada à necessidade de desburocratização no acesso à propriedade, tem conferido ao leilão de imóveis um papel de destaque tanto no âmbito processual quanto no mercado imobiliário contemporâneo. De instrumento voltado, em sua origem, à satisfação forçada de créditos no curso de execuções judiciais, o leilão evoluiu para tornar-se também uma modalidade de aquisição patrimonial segura, acessível e, em muitos casos, financeiramente vantajosa.

A presente pesquisa tem por objetivo analisar a transformação dos leilões de imóveis, abordando sua base normativa, os aspectos processuais envolvidos, as garantias oferecidas ao arrematante. O estudo perpassa tanto o leilão judicial, regido pelo Código de Processo Civil, quanto o leilão extrajudicial, disciplinado pela Lei nº 9.514/97, conferindo atenção especial às diferenças estruturais entre os regimes e às suas implicações práticas.

Além disso, busca-se esclarecer quais os cuidados prévios indispensáveis ao sucesso da arrematação, os riscos associados à ausência de diligência adequada e os principais entraves enfrentados pelos adquirentes, como disputas possessórias e desafios cartorários.

2. A origem dos leilões de imóveis: fundamentos jurídicos

A expropriação judicial configura-se atualmente como uma das maiores expressões da função executiva do Poder Judiciário. Trata-se do meio pelo qual o Estado-juiz substitui a vontade do devedor, determinando a alienação forçada dos bens do executado para satisfazer a obrigação reconhecida em juízo. Neste sentido, a expropriação, além de sanção processual, é uma ferramenta voltada a efetividade jurisdicional.

No processo civil contemporâneo, vige o princípio da efetividade da execução, corolário da garantia constitucional de acesso à justiça (art. 5º, XXXV,

da CF/88)². Isto é, uma sentença favorável não é, por si só, sinônimo de acesso à justiça. É indispensável que esta seja cumprida de forma célere e eficaz, e isso serve para as hipóteses em que o devedor não cumpre voluntariamente a obrigação imposta. A execução forçada surge, então, como mecanismo legítimo e necessário para transformar o título executivo (aqui no caso, judicial) em satisfação prática do credor.

Neste diapasão, a expropriação assume destaque e possui diversas formas, conforme aduz os arts. 824 e seguintes do Código de Processo Civil atual³, sendo o leilão (ou praça/hasta pública) uma das principais formas de alienação. Por meio desse instituto, o Judiciário aliena bens penhorados a terceiros interessados – os chamados arrematantes – em certame público, visando obter o valor necessário para quitar o crédito exequendo. O procedimento se reveste de solenidade, publicidade e garantias, tanto ao devedor (preservando-se mecanismos de defesa, como o contraditório, a ampla defesa e a legalidade processual) quanto ao arrematante (assegurando-lhe à segurança jurídica da aquisição).

Por sua vez, os leilões extrajudiciais estão ligados diretamente à promulgação da Lei nº 9.514 de 1997 que instituiu o instituto da alienação fiduciária de bens imóveis⁴. O art. 22 da Lei 9.514/97 conceitua alienação fiduciária de coisa imóvel como sendo negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao fiduciário da propriedade resolúvel do imóvel, de forma condicional e limitada. Passando o credor fiduciário a ser proprietário fiduciário, com um direito real sobre coisa própria. Certo é que a propriedade do imóvel sai da esfera patrimonial do fiduciante⁵.

Tal instituto foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro sob incentivo e patrocínios das entidades representativas das instituições de crédito

² O inciso XXXV do art. 5º da CF/88 dispõe que “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”.

³ “Art. 824. A execução por quantia certa realiza-se pela expropriação de bens do executado, ressalvadas as execuções especiais”.

⁴ MARMO, Leandro. *Alienação fiduciária de bens imóveis: Nulidades e Aspectos Polêmicos*. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023.

⁵ “Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel”.

imobiliário, com o objetivo de reaquecer o mercado da construção civil que se via estagnado, tendo como uma das causas dessa condição, a descrença e a insegurança que rondavam o instrumento da hipoteca. Daí a contratação de um arcabouço jurídico que contornasse todos esses empecilhos.⁶

Diferentemente das garantias tradicionais, a exemplo da hipoteca em que o imóvel de propriedade do devedor é gravado de ônus real e, por essa característica, é chamada de garantia em coisa alheia (*ius in re aliena*), na alienação fiduciária em garantia, há a transferência da propriedade, dada em garantia, para o credor fiduciário, que passa a ter garantia em coisa própria (*ius in re propria*). Em caso de inadimplência, a lei prevê procedimento extrajudicial para que se execute a garantia, sem a intervenção do Poder Judiciário⁷. Motivo pelo qual parte da doutrina chega a denominá-la de “supergarantia”.

Mauro Antônio Rocha bem elucida esse ponto,

Sua receita – depurada em meses de estudos, exaustivas rodadas de debates e sistemático aprimoramento – articulava uma supergarantia – assim reputada por permitir ao credor assumir, de pronto, a propriedade da coisa para assegurar-se do pagamento da dívida, com características de garantia real – por sua constituição descomplicada, custo reduzido e caráter satisfatório; é dizer, garantia pronta e suficiente para proporcionar o retorno do crédito concedido, ainda em caso de inadimplemento contratual do devedor, pela instauração de execução extrajudicial célere e simplificada que se completa com a venda do objeto da garantia em leilão público, alocando-se o valor apurado ao pagamento da dívida e o montante que sobejar, se houver, ao devedor⁸.

Neste sentido é a doutrina de Leandro Marmo (2023),

[...] Aí está um ponto de grande relevância a prestigiar a alienação fiduciária em garantia de imóvel à hipoteca, aproximando-a aos requisitos de uma garantia ideal, a saber: de constituição simples, adequada à dívida garantida, apta a

⁶ ROCHA, Mauro Antônio. *Alienação Fiduciária de bem imóvel: da supergarantia do crédito imobiliário ao big mac dos negócios financeiros*. 2 ed. Leme – SP. Mizuno. 2024, p. 16.

⁷ Tema 982 STF - “É constitucional o procedimento da Lei nº 9.514/1997 para a execução extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária em garantia, haja vista sua compatibilidade com as garantias processuais previstas na Constituição Federal” (RE 860631 / SP – j. 26.10.2023).

⁸ *Ibidem*.

transmitir certeza e segurança, e de execução simples. Por tais razões, essa propriedade-garantia por vezes ser chamada de supergarantia.⁹

Outro aspecto de destaque é o fato de que a propriedade fiduciária tem caráter resolúvel, na medida em que o proprietário diferido tem mera expectativa de ter a propriedade plena sob sua titularidade apenas com o advento do termo ou da condição, conforme pactuado. O que se tem até então é senão a expectativa de futuramente poder vir a se tornar seu proprietário único e exclusivo. Pois, como se sabe, a propriedade plena é formada pelos elementos de uso, gozo, disposição e poder de reaver a coisa. Por certo, esses atributos estão com detentores distintos até que as prestações sejam completamente adimplidas.

Neste sentido,

[...] Ao devedor fiduciante, possuidor direto da coisa, destina-se o uso e o gozo, significando que do bem é detentor direto, podendo explorá-lo e colher dele os frutos naturais ou civis. Ao fiduciário, destinatário dos outros elementos, cabe-lhe não turbar a detenção do fiduciante, não havendo inadimplemento da relação obrigacional. Podendo, ainda, reaver a coisa de quem indevidamente a detenha, podendo dispor de seu direito, transferindo igualmente todo o complexo da relação, ou seja, cedendo sua posição para outro que adquire a propriedade limitada com as características avançadas¹⁰.

Em resumo, com a constituição da propriedade fiduciária em garantia, o fiduciante¹¹ passa a ser titular de um direito real expectativo, de adquirir o imóvel e (*caput* do art. 1.368-B¹² do CC) retornar a ser seu proprietário. Inclusive,

⁹ MARMO, Leandro. *Alienação fiduciária de bens imóveis: Nulidades e Aspectos Polêmicos*. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023. p. 35.

¹⁰ *Ibidem*, p. 36.

¹¹ O fiduciante é o proprietário do imóvel que será alienado fiduciariamente para garantia da dívida, sendo, em regra, o próprio devedor da obrigação principal.

¹² “Art. 1.368-B do Código Civil. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor”. (Incluído pela Lei no 13.043, de 2014).

tal direito, ainda em que em expectativa, tem existência e reconhecimento próprios e é passível ser objeto de penhora¹³.

Assim, o leilão extrajudicial que decorre da Lei nº 9.514/97 possui efeitos jurídicos sólidos, sendo plenamente válido e eficaz para fins de transferência da propriedade e extinção da dívida. Trata-se de um exemplo paradigmático do avanço da autonomia privada regulamentada e da confiança nas formas extrajudiciais de solução de inadimplemento, cada vez mais incentivadas pelo ordenamento jurídico brasileiro.

O modelo legal previsto na Lei nº 9.514/97 conferiu maior segurança ao credor, por reduzir o tempo de recuperação do crédito, e acessibilidade ao investidor, que passou a participar de certames com menor burocracia e com potencial de aquisição de imóveis com valor de mercado significativamente inferior. Essa dinâmica fez com que os leilões extrajudiciais ocupassem papel central no mercado imobiliário, não apenas como instrumento de execução de garantias, mas como uma ferramenta legítima e promissora de investimento e aquisição patrimonial.

3. Aspectos jurídicos essenciais dos leilões judiciais

Os leilões judiciais consistem em modalidade de expropriação forçada de bens no âmbito do processo executivo, sendo utilizados como meio de satisfazer obrigações inadimplidas reconhecidas judicialmente. A sua realização está prevista no Código de Processo Civil de 2015, principalmente nos artigos 879 a 903, sendo regulamentada por princípios constitucionais e processuais

¹³ Neste sentido: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. PENHORA. DIREITOS AQUISITIVOS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. ALIENAÇÃO JUDICIAL DO PRÓPRIO IMÓVEL. DESCABIMENTO. I. Na execução intentada contra o devedor fiduciante não pode ser penhorado o imóvel por ele alienado fiduciariamente, consoante a inteligência dos artigos 789 e 824 do Código de Processo Civil, 22, 23 e 25 da Lei 9.514/1997 e 1.368-B do Código Civil. II. De acordo com os artigos 835, inciso XII, do Código de Processo Civil, e 1.368-B do Código Civil, operada a alienação fiduciária, são passíveis de penhora apenas os direitos aquisitivos do devedor fiduciante. III. Penhorados os direitos aquisitivos do devedor fiduciante, não pode ser objeto de expropriação o próprio imóvel objeto de alienação fiduciária, cuja propriedade pertence ao credor fiduciário, nos termos dos artigos 22 e 23 da Lei 9.514/1997 e do artigo 804, § 3º do Código de Processo Civil. IV. Recurso conhecido e provido. (Acórdão 1302889, 07117785620208070000, Relator(a): JAMES EDUARDO OLIVEIRA, 4ª Turma Cível, data de julgamento: 19/11/2020, publicado no DJE: 21/1/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.); ainda: STJ, REsp 1697645/MG, 2ª T., j. 19.04.2018, rel. Min. Og Fernandes, DJe 25.04.2018.

que conferem segurança jurídica ao ato expropriatório, ao mesmo tempo em que resguardam os direitos das partes envolvidas e dos terceiros interessados.

Trata-se de procedimento em que, após a penhora e avaliação do bem, o Judiciário o leva a público para que seja alienado a quem oferecer o maior lance, sendo o valor obtido destinado à satisfação do crédito exequendo. A natureza jurídica da arrematação é tema polêmico e que não tem um posicionamento pacífico. Mas estamos inclinados a defender que a aquisição em hasta pública é modo originário de aquisição de propriedade¹⁴, na medida que não há relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem.

Como fundamento que reforça a defesa do posicionamento de a alienação em hasta pública ser modo de aquisição originária da propriedade, no julgamento do Tema 1134 (nos Recursos Especiais n°s 1.914.902/SP, 1.944.757/SP e 1.961.835/SP paradigmas da controvérsia repetitiva) o STJ estabeleceu a seguinte premissa

[...]

A partir de uma interpretação sistemática do Ordenamento Jurídico, extrai-se que a distinção de tratamento entre a hipótese prevista pelo caput e a tratada no parágrafo único do art. 130 do CTN levou em conta o modo de aquisição da propriedade, da doutrina civilista. Na alienação comum, a aquisição do domínio ocorre de forma derivada, transmitindo-se, além do bem, os vícios, ônus ou gravames incidentes sobre ele (obrigação *propter rem*). Tem-se em vista a relação de causalidade

¹⁴ Malgrado ser um tema que levanta divergências, o STJ tem precedentes reconhecendo a arrematação como forma originária de aquisição, o que dispensaria a observância estrita do princípio da continuidade. No AgInt no REsp 1318181/PR, a Quarta Turma do STJ entendeu que "a aquisição em hasta pública é considerada modo de aquisição de propriedade a título originário, de modo que, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, não ocorre a subsistência de eventual ônus hipotecário incidente sobre ele". No mesmo sentido: "AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTA CONDOMINIAL. IMÓVEL ARREMATADO. PEDIDO DE REGISTRO NEGADO. IRRESIGNAÇÃO QUE MERECE ACOLHIMENTO. **AQUISIÇÃO DE IMÓVEL POR LEILÃO JUDICIAL TEM NATUREZA ORIGINÁRIA E SE PERFAZ INDEPENDENTE DE QUALQUER RELAÇÃO JURÍDICA PREEXISTENTE**, PASSANDO O BEM AO ARREMATANTE DE FORMA LIVRE E DESEMBARAÇADA. DESCABIMENTO DE ALEGAÇÃO DE QUEBRA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. PRECEDENTES NO STJ E TJRJ. DESNECESSIDADE DE SE IMPOR À ARREMATANTE O ÔNUS DE TER QUE AJUIZAR AÇÃO AUTÔNOMA PARA CONSEGUIR O REGISTRO DA PROPRIEDADE PLENA DO IMÓVEL, CONDUTA QUE COLIDIRIA COM OS PRINCÍPIOS DA ECONOMIA E EFETIVIDADE PROCESSUAIS, ALÉM DA RAZOÁVEL DURAÇÃO DO PROCESSO. RECURSO AO QUAL SE DÁ PROVIMENTO. (TJ-RJ - AI: 00270283520238190000 202300238068, Relator: Des(a). VALÉRIA DACHEUX NASCIMENTO, Data de Julgamento: 10/08/2023, SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 13ª CÂMARA))".

existente entre a propriedade do transmitente e a sua aquisição pelo adquirente. **Já na alienação judicial inexistente tal relação jurídica, visto que a aquisição do domínio é feita sem intermediação entre o proprietário anterior e o terceiro arrematante, concretizando-se de forma direta, originária.** Isenta-se, por consequência, o arrematante de quaisquer ônus que eventualmente incidam sobre o bem. Nesses termos, adquirido um imóvel mediante alienação comum, a sub-rogação da dívida fiscal será pessoal, recaindo sobre a figura do adquirente, ao passo que na alienação judicial a sub-rogação do crédito terá natureza real, operando-se sobre o próprio preço da arrematação. [...] (*grifos nossos*)¹⁵

Destarte, conforme apresentado e segundo o disposto no art. 130, parágrafo único, do CTN, é vedado exigir do arrematante, ainda que com base em previsão editalícia, o recolhimento dos créditos tributários incidentes sobre o bem arrematado cujos fatos geradores sejam anteriores à arrematação.

Entendimento diverso se aplica quando se trata de débitos condominiais, cuja natureza é *propter rem* (da própria coisa). Aliás, esse tema tem importante decisão recente do STJ (REsp n. 1.929.926/SP, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025, DJEN de 27/5/2025) no sentido de que em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício ainda que o imóvel esteja alienado fiduciariamente, é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao crédito condominial, tendo em vista a natureza *propter rem* da dívida, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002¹⁶.

¹⁵ O Superior Tribunal de Justiça publicou, em 24/10/2024, o acórdão de mérito dos Recursos Especiais n.ºs 1.914.902/SP, 1.944.757/SP e 1.961.835/SP paradigmas da controvérsia repetitiva descrita no Tema 1134, cuja tese foi fixada nos seguintes termos: "Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação."

¹⁶ Neste sentido: "CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA PROPTER REM DO CRÉDITO. ALIENACÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. 1. Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício em que situado o imóvel alienado fiduciariamente, é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao crédito condominial, tendo em vista a natureza *propter rem* da dívida, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002. 2. A natureza *propter rem* se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, sobreleva-se ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito a uma condição resolutiva, não pode ser detentor de mais direitos que um proprietário pleno. 3. Assim, o condomínio exequente deve promover também a citação do credor fiduciário, além do devedor fiduciante, a fim de vir aquele integrar a execução para que se possa encontrar a adequada solução para o resgate dos créditos condominiais, por ser, afinal, sempre do proprietário o dever de quitar o débito para com o condomínio, sob pena de ter o imóvel penhorado e levado a praxeamento. Ao optar pela quitação da dívida, o credor fiduciário sub-

O preço vil é outro tema espinhoso quando se trata de leilões de imóveis, sendo talvez o argumento mais utilizada pelos devedores, quando executados, para impugnar a alienação forçada.

A execução extrajudicial do imóvel vinculado à alienação fiduciária possui disciplina específica, prevista na Lei nº 9.514, de 1997. Antes das alterações introduzidas pela Lei nº 14.711, de 2023, referida norma estabelecia, entre outras exigências, que o contrato representativo do pacto fiduciário deveria conter expressamente o valor principal da dívida, bem como a indicação do valor atribuído ao imóvel para fins de leilão público, acrescida dos critérios de revisão desse valor, conforme disposto nos incisos I e VI do artigo 24.

Os procedimentos para a realização do leilão de imóvel, antes das modificações trazidas pela Lei nº 14.711 de 2023, tinham o seguinte regramento no art. 27:

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1º Se, no **primeiro público leilão**, o **maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel**, estipulado na forma do inciso VI do art. 24, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes.

§ 2º No **segundo leilão**, será aceito o **maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais (grifou-se)**.

roga-se nos direitos do exequente e tem regresso contra o condômino executado, o devedor fiduciante. 4. As normas dos arts. 27, § 8o, da Lei 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil de 2002, reguladoras do contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, apenas disciplinam as relações jurídicas entre os respectivos contratantes, sem alcançar relações jurídicas diversas daquelas, nem se sobrepõem a direitos de terceiros não contratantes, como é o caso da relação jurídica entre condomínio edilício e condôminos e do direito do condomínio credor de dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica propter rem. 5. Descabe isentar-se de suas inerentes obrigações o condômino credor fiduciário para, na prática, colocar sobre os ombros de terceiros, os demais condôminos alheios à contratação fiduciária, o ônus de suportar as despesas condominiais tocantes ao imóvel alienado fiduciariamente, quando o devedor fiduciante descumpra essa obrigação legal e contratual assumida perante o credor fiduciário. O acerto, em tal contexto, como é mais justo e lógico, deve-se dar entre os contratantes: devedor fiduciante e credor fiduciário. 6. Recurso especial improvido. (REsp n. 1.929.926/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025, DJEN de 27/5/2025.)”.

Antes das recentes alterações legislativas, a norma previa, para fins de fixação do lance mínimo no segundo leilão, apenas a consideração do valor da dívida acrescido de eventuais despesas relacionadas ao imóvel oferecido em garantia. Tal previsão legal, contudo, foi responsável por provocar intensos debates doutrinários e jurisprudenciais, especialmente quanto à admissibilidade da aplicação subsidiária de dispositivos de outros diplomas normativos, como o artigo 891, *caput* e parágrafo único, do CPC de 2015, que veda expressamente a alienação de bens em hasta pública por valor vil.

Art. 891. **Não** será aceito lance que ofereça **preço vil**.

Parágrafo único. Considera-se 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** (*grifou-se*).

Aliás, um dos propósitos centrais da alteração legislativa consistiu precisamente em pôr fim à controvérsia que há muito se estabelecera em torno da matéria. Tal objetivo foi concretizado com a nova redação atribuída ao § 2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, com a Lei nº 14.711 de 2023, que passou a disciplinar de forma mais clara e objetiva os critérios para a fixação do valor mínimo no segundo leilão.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, **podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem.** (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023) (*grifou-se*)

Com a entrada em vigor da Lei nº 14.711/2023, dissiparam-se as dúvidas anteriormente existentes quanto ao valor mínimo admissível no segundo leilão. Passou-se a prever, de forma expressa, que não se admite a aceitação de lance inferior à metade do valor da avaliação do bem, ainda que tal oferta seja

superior ao montante da dívida acrescido das despesas correlatas. Trata-se de critério que se harmoniza com o disposto no artigo 891 do CPC de 2015.

No campo doutrinário, já se sustentava a inadmissibilidade da alienação extrajudicial por preço vil, mesmo antes das recentes alterações legislativas. Tal entendimento não se limitava à invocação do artigo 891 do CPC de 2015, mas também encontrava amparo em diversos dispositivos do ordenamento jurídico, tanto de natureza processual quanto material. Entre eles, destacam-se: (i) o artigo 187 do Código Civil¹⁷, que veda o exercício abusivo de direitos; (ii) o artigo 884 do mesmo diploma¹⁸, que repudia o enriquecimento sem causa; (iii) o artigo 422, que consagra o princípio da boa-fé objetiva¹⁹ e impõe a mitigação dos prejuízos ao devedor; e (iv) o artigo 805 do CPC²⁰, que determina que a execução se dê por meio menos oneroso ao executado.

Vejam os que já defendia o professor Melhim Namem Chalhub (2021) muito antes da alteração do § 2º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997,

(...) para o efeito de fixar como preço mínimo para venda do imóvel no segundo leilão o correspondente a 50% do valor de avaliação estipulado no art. 24, IV, e seu parágrafo único dessa mesma lei, como forma de adequar essa alienação forçada à regra do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil, que qualifica como venda a preço vil aquela realizada por valor inferior a 50% do valor da avaliação.²¹

¹⁷ Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

¹⁸ Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.

Parágrafo único. Se o enriquecimento tiver por objeto coisa determinada, quem a recebeu é obrigado a restituí-la, e, se a coisa não mais subsistir, a restituição se fará pelo valor do bem na época em que foi exigido.

¹⁹ Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

²⁰ Art. 805. Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado.

Parágrafo único. Ao executado que alegar ser a medida executiva mais gravosa incumbe indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos, sob pena de manutenção dos atos executivos já determinados.

²¹ CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação fiduciária: negócio imobiliário*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 355.

Evidencia-se claramente que mesmo antes das alterações promovidas pela Lei nº 14.711/2023, o renomado autor já defendia a possibilidade de invalidação da arrematação realizada por preço vil, cuja caracterização ocorreria com lance menor que 50% do valor da avaliação.

A doutrina de Leandro Marmo (2024) também é no mesmo sentido,

A questão relativa à possibilidade de se anular o leilão extrajudicial, quando a arrematação for efetivada por preço vil, ou seja, menos da metade do seu valor, era polêmica na doutrina e na jurisprudência. No entanto, já defendíamos, desde a primeira edição da nossa obra, que o lance vil, mesmo no leilão extrajudicial, seria ilegal e, assim o sendo, anulável.

O art. 891 do CPC já vedava expressamente a venda por preço vil, no leilão judicial, desde a sua entrada em vigor em 2016, e o art. 187 do CC sempre vedou o exercício abusivo de direito, que entendemos ser a situação que ocorre quando o credor promove a venda do imóvel do devedor por menos de 50% de seu valor.

Recentemente, a Lei das Garantias instituiu a possibilidade de execução extrajudicial da garantia hipotecária, dispondo que o preço mínimo do imóvel no segundo leilão será o valor da dívida, desde que respeitado o limite da metade do valor da avaliação do bem, ou seja, vedando a venda por preço vil.²²

Existe uma previsão legal trazida pela Lei nº 14.711 que certamente será objeto de novas discussões doutrinárias e jurisprudenciais. Refere-se ao § 3º do art. 26-A da Lei no 9.514/97, quando regulamenta os leilões de imóveis decorrentes de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, mas que incoerentemente, não limitou o preço vil a metade do valor de avaliação do bem, tal como fez nas demais circunstâncias legais.

Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão decorrentes de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, exceto as operações do sistema de consórcio de que trata a Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008,

²² MARMO, Leandro. *Alienação fiduciária de bens imóveis: Nulidades e aspectos polêmicos*. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024, p. 152-153.

estão sujeitos às normas especiais estabelecidas neste artigo. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

[...]

§ 3º No segundo leilão, será aceito **o maior lance oferecido desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida** garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023) (*grifou-se*)

Quero levar a crer que se trata de um descuido do legislador, e que talvez precisemos da jurisprudência para trazer a tão necessária coerência legislativa.

Vejamos as palavras de Leandro Marmo (2024),

O § 3o do art. 26-A da Lei no 9.514/97 40, por sua vez, aplicável apenas aos leilões de imóveis decorrentes de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, manteve a mesma regra que já existia desde o início da lei: de que no segundo leilão o preço mínimo será o valor da dívida, com seus acréscimos legais. Todavia, estranhamente, não estabeleceu o legislador a mesma vedação da venda por preço vil, tal como em todas as demais circunstâncias legais. Entendemos, data máxima vênua, que não há absolutamente nenhum fundamento jurídico minimamente plausível para tal distinção, para não se assegurar esse direito fundamental do devedor fiduciante de sofrer uma execução menos onerosa e livre do exercício abusivo de um direito, notadamente, porque aqui está a situação mais vulnerável do ser humano, que diz respeito à expropriação da casa de morada do devedor.²³

Dessa forma, a partir de uma leitura sistemática do ordenamento jurídico, não se identifica qualquer fundamento que autorize a ausência de vedação à venda por preço vil no âmbito da execução extrajudicial da garantia imobiliária fiduciária, que hoje entendemos ser de, “pelo menos”, o correspondente a 50% do valor de avaliação do bem.

Ademais, tal entendimento já ganhava espaço, mesmo antes da vigência da lei nº 14.711/2023. A jurisprudência do STJ já se encaminhava para

²³ MARMO, Leandro. *Alienação fiduciária de bens imóveis: Nulidades e aspectos polêmicos*. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024, p. 154.

reconhecer a nulidade da arrematação a preço vil nas execuções extrajudiciais de imóveis alienados fiduciariamente, *in verbis*,

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO E ARREMATAÇÃO EM VIRTUDE DE PREÇO VIL E FALTA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DOS AUTORES. **LEILÃO EXTRAJUDICIAL**. INTIMAÇÃO PRÉVIA DO DEVEDOR. NECESSIDADE. PREÇO VIL NÃO CARACTERIZADO. ARREMATAÇÃO POR VALOR SUPERIOR À METADE DA AVALIAÇÃO. DO PREÇO VIL DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL. CARACTERIZADO. 1. Ação anulatória de leilão e arrematação em virtude de preço vil e falta de intimação pessoal dos autores. 2. A jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de que é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da realização do leilão extrajudicial. 3. **Caracteriza-se preço vil quando a arrematação não alcançar, ao menos, a metade do valor da avaliação.** Precedentes. 4. Agravo interno nos embargos de declaração no recurso especial não provido. (AglInt nos EDcl no REsp 1.931.921/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/11/2021, DJe de 25/11/2021 (*grifou-se*))

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. **AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ARREMATAÇÃO POR PREÇO VIL**. VENDA DO IMÓVEL PARA TERCEIRO NO CURSO DA AÇÃO. PRETENSO LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. INOCORRÊNCIA. MANIPULAÇÃO DO RESULTADO DO PROCESSO PELA PARTE REVEL. NULIDADE DE ALGIBEIRA. PREÇO VIL. ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL POR 25% DO VALOR DO IMÓVEL. ABUSIVIDADE. PRECEDENTE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (AglInt no REsp 1.892.965/ES, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 23/3/2023 (*grifou-se*)).

Os tribunais estaduais também seguiam tal entendimento:

APELAÇÃO CÍVEL. NEGÓCIOS JURÍDICOS BANCÁRIOS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. **AÇÃO ANULATÓRIA DE EXPROPRIAÇÃO EXTRAJUDICIAL. PREÇO VIL CONFIGURADO**. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. Mérito. A autora, após firmar cédula de crédito bancário com a Cooperativa de Crédito, no valor de R\$ 47.800,00, a ser pago em 60 prestações, tornou-se inadimplente. Em decorrência disso, teve seu imóvel, que havia sido dado em garantia por meio de alienação fiduciária, leilado. **Preço vil caracterizado. Segundo entendimento consolidado no colendo STJ, apenas pode-se considerar que um imóvel foi alienado por preço vil, quando não**

alcançar 50% do valor de avaliação. Assim, conforme assinalado pelo juízo a quo, o bem rural foi avaliado no valor mínimo de R\$ 162.000,00, mas a venda do bem foi realizada pelo montante equivalente a R\$ 61.000,00. Ressalto que vai aplicado o Princípio da Imediatidade das Provas, valorizando o contato direito do juiz com as mesmas. Nesses termos, tendo o imóvel sido arrematado por menos da metade do valor da avaliação, entende-se que foi leilado por preço vil. (...). NEGARAM PROVIMENTO AO APELO DA COOPERATIVA DE CRÉDITO-SICREDI NOROESTE E DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO DE RONI KNOOP E JUÇARA JULIANE LIPKE. UNÂNIME. (Apelação Cível, No 70074655267, Décima Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Alexandre Kreutz, Julgado em: 17-07-2018. *(grifou-se)*)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA COM PEDIDO LIMINAR PARA ANULAR LEILÃO DE IMÓVEL. RECURSO SECUNDUM EVENTUM LITIS. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ARREMATÇÃO POR PREÇO VIL.** INDÍCIOS. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO. I – (...). II – **As disposições contidas na Lei n. o 9.514/97 devem ser interpretadas em consonância com o disposto no Código de Processo Civil/2015. Nesse cenário, incide, inclusive no caso em voga, o disposto no artigo 903, § 1º, inciso I, do Código de Processo Civil/2015, o qual estabelece que, qualquer que seja a modalidade de leilão, poderá a arrematação ser invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício.** III – A tese de arrematação por preço vil está amparada no fato de que o imóvel foi arrematado por quantum inferior a 50% (cinquenta por cento) do seu real valor de mercado. Portanto, ante a probabilidade do direito e o perigo de dano, devem permanecer suspensos os efeitos da arrematação até o julgamento da ação anulatória apresentada, com a permanência dos agravantes no imóvel até solução final da lide intentada. IV – (...). AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO. (TJGO, AI 5729699-20.2019.8.09.0000, Rel. Luiz Eduardo de Sousa, 1a Câmara Cível, julgado em 25/05/2020). *(grifou-se)*

Por fim, esgotadas as duas praças sem a concretização da arrematação, opera-se a consolidação plena da propriedade em favor do credor fiduciário, extinguindo-se, por consequência, a obrigação garantida²⁴, nos exatos termos previstos na legislação aplicável.

²⁴Neste sentido: Resp. 1654112/SP, Rel. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3a Turma, j. em 23.10.2018 e o AgInt no AgInt no REsp 1861293/SP, Rel. Moura Ribeiro, 3a Turma, j. em 07.12.2020.

4. Leilão extrajudicial: estrutura normativa e implicações práticas

Uma vez consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário, que na maioria das vezes, são grandes instituições financeiras, o art. 27 da Lei 9.514/97 autoriza, ou melhor, determina a realização de leilão para a alienação do imóvel. O leilão extrajudicial deve atender a algumas regras normativas: a) o leilão precisa ser realizado por um leiloeiro público, conforme define o Decreto n. 21.981, de 1932; b) da necessidade de divulgação de imagens reais do imóvel leiloado e sua descrição (art.887, §2º do CPC²⁵, além do art. 5º, incisos II e XI, e 16, par. Único, da Resolução 236/2016 do CNJ²⁶).

Assim como ocorre com o leilão no âmbito do Poder Judiciário, o leilão extrajudicial tem como principal mote a conciliação, a um só tempo, a garantia dos direitos do devedor, a efetiva execução da dívida e a necessária segurança jurídica para o terceiro adquirente, ora arrematante.

Na execução judicial é obrigatória a intimação do executado da realização do leilão, via seu advogado²⁷. Não havendo advogado constituído nos autos, há a necessidade de intimação pessoal do executado, sob pena de nulidade da arrematação²⁸.

²⁵ Art. 887. O leiloeiro público designado adotará providências para a ampla divulgação da alienação. (...) § 2º O edital será publicado na rede mundial de computadores, em sítio designado pelo juízo da execução, e conterà descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada dos bens, informando expressamente se o leilão se realizará de forma eletrônica ou presencial.

²⁶ Res. 236/2016. Art. 5º. Mediante a celebração do Termo de Credenciamento e Compromisso, em modelo aprovado pelo órgão jurisdicional, o leiloeiro público assumirá, além das obrigações definidas em lei, as seguintes responsabilidades: I – divulgação do edital dos leilões de forma ampla ao público em geral, por meio de material impresso, mala direta, publicações em jornais e na rede mundial de computadores, inclusive com imagens reais dos bens nesse canal de comunicação, para melhor aferição de suas características e de seu estado de conservação; (...) XI – criar e manter, na rede mundial de computadores, endereço eletrônico e ambiente web para viabilizar a realização de alienação judicial eletrônica e divulgar as imagens dos bens ofertados. Art. 16. Os bens penhorados serão oferecidos em site designado pelo juízo da execução (art. 887, § 2º), com descrição detalhada e preferencialmente por meio de recursos multimídia, para melhor aferição de suas características e de seu estado de conservação. Parágrafo único. Fica o leiloeiro autorizado a fotografar o bem e a visitá-lo, acompanhado ou não de interessados na arrematação.

²⁷ Art. 889 do CPC. 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.

²⁸ MARMO, Leandro. *Alienação fiduciária de bens imóveis: Nulidades e aspectos polêmicos*. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024, p. 153.

Nos leilões extrajudiciais, tal exigência – intimação do executado da realização do leilão – também é norma que se impõe, sujeitando-se a nulidade do leilão, se ausente. Atualmente, é inquestionável o direito do devedor fiduciante de ser cientificado da realização do leilão com a inserção do 2º-A no art. 27 da Lei 9.5614/97:

§ 2º-A Para fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

Mas mesmo antes da atual mudança legislativa a jurisprudência do STJ já garantia a necessária intimação do devedor do dia do leilão:

No âmbito do Decreto-Lei no 70/66, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei no 9.514/97.” (REsp 1447687/DF, Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA Data do Julgamento 21/08/2014, DJe 08/09/2014) “É indispensável a intimação pessoal dos devedores acerca da data designada para o leilão do imóvel hipotecado em processo de execução extrajudicial realizado nos termos do DL 70/66.” (REsp 1.115.687/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 02/02/2011) “A orientação desta Corte firmou-se no sentido de que, “na execução extrajudicial do Decreto-lei 70/66, o devedor deve ser pessoalmente intimado do dia, hora e local de realização do leilão do imóvel objeto do financiamento inadimplido, sob pena de nulidade” (AgRg no REsp 719.998/RN, 3a Turma, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, DJ de 19.3.2007). 2. Recurso especial provido, para declarar a nulidade do procedimento de execução extrajudicial.” (REsp n. 1.088.922/CE, Relatora Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, DJe 04/06/2009) “Esta Corte tem entendimento assente no sentido da necessidade de notificação pessoal do devedor do dia, hora e local da realização do leilão de imóvel objeto de contrato de financiamento, vinculado ao SFH, em processo de execução extrajudicial sob o regime do Decreto-lei no 70/66” (REsp 697.093/RN, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, DJ 06/06/2005 p. 344).

Acontece que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça – STJ há muito já se preocupava com a efetiva intimação ao devedor do leilão²⁹, veja-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. OBRIGATORIEDADE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. Segundo a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, ainda que tenha sido previamente intimado para purgação da mora (precedentes). (...) 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt nos EDcl no AREsp 490.517/DF, Rel. ANTONIO CARLOS FERREIRA, 4a TURMA, j. em 27.08.2019).

Com o advento da Lei nº 14.711 de 2023 e a inserção do § 2o-A do art. 27 da Lei 9.514/97³⁰ não resta dúvida da obrigatoriedade desta intimação do devedor.

5. *Due diligence*: a investigação prévia a arrematação

O leilão judicial de imóveis constitui instrumento de expropriação forçada voltado à satisfação do crédito, razão pela qual demanda observância rigorosa das formalidades processuais. O artigo 889 do Código de Processo Civil estabelece os sujeitos que devem ser intimados da alienação, como o executado, coproprietários, titulares de direitos reais e credores com garantia registrada. O cumprimento adequado dessas intimações é essencial para resguardar a validade do ato e evitar futuras contestações que possam comprometer a segurança jurídica da arrematação.

²⁹ MARMO, Leandro. *Alienação fiduciária de bens imóveis*: Nulidades e aspectos polêmicos. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024, p. 135.

³⁰ § 2º-A Para fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

No caso de bens pertencentes a espólio, a jurisprudência tem assentado que basta a intimação do inventariante, representante legal do acervo hereditário, dispensando-se a notificação individualizada dos herdeiros. Esse entendimento reforça a função representativa do inventariante e preserva a celeridade do processo. Do mesmo modo, nas hipóteses de copropriedade, a lei assegura que a quota-parte do condômino alheio à execução seja resguardada no produto da venda, garantindo-lhe inclusive o direito de preferência em igualdade de condições.

Outro aspecto relevante refere-se às garantias reais incidentes sobre o bem. No caso de hipoteca regularmente registrada, sua extinção ocorre com a arrematação, desde que o credor seja devidamente intimado³¹. Em contrapartida, nas hipóteses de alienação fiduciária, o entendimento é distinto, exigindo maior cautela do arrematante. Ainda, o princípio da continuidade registral impõe que promessas de compra e venda não registradas gerem obstáculos à transferência direta da propriedade, demandando a regularização prévia para que a matrícula do imóvel reflita a cadeia dominial correta.

A análise do processo judicial é igualmente imprescindível antes da aquisição em leilão. Deve-se examinar a regularidade da citação, a existência de recursos pendentes, eventuais embargos de terceiros e até mesmo propostas de acordo ou remição da execução, que podem impedir a alienação. O artigo 826 do CPC³² garante ao executado a possibilidade de remir a execução até a assinatura do auto de arrematação, circunstância que exige atenção redobrada do interessado em participar do certame. A jurisprudência majoritária entende a assinatura do auto de arrematação pelas partes (juiz, arrematante e leiloeiro).

O artigo 903 do CPC³³ estabelece a regra da perfeição e irretratabilidade da arrematação após a assinatura do auto pelo juiz, leiloeiro e

³¹ Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: [...] VI - pela arrematação ou adjudicação.

³² Art. 826. Antes de adjudicados ou alienados os bens, o executado pode, a todo tempo, remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios.

³³ Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

arrematante. Essa previsão legal visa assegurar estabilidade e segurança ao negócio jurídico, ainda que o executado venha a obter êxito em demandas posteriores. Contudo, a lei também prevê hipóteses restritas de invalidação, ineficácia ou resolução da arrematação, como nos casos de preço vil, ausência de requisitos formais ou inadimplemento do preço ajustado.

Após o leilão, o arrematante deve diligenciar pela expedição da carta de arrematação, título aquisitivo de propriedade que será levado ao registro imobiliário. Em seguida, cabe requerer o mandado de imissão na posse, documento que autoriza o oficial de justiça a assegurar a desocupação do bem. É recomendável que este mandado preveja expressamente a possibilidade de arrombamento e uso de força policial, se necessário, bem como a definição sobre a destinação dos bens móveis encontrados no imóvel.

6. Leilões como oportunidade de negócio: breve análise estratégica e econômica

A função primordial do Estado, enquanto setor público, consiste em assegurar um ambiente econômico estável, previsível e favorável ao desenvolvimento. É nesse cenário de segurança institucional que o setor privado encontra condições para investir, gerar empregos, recolher tributos e, assim, impulsionar a renda e o crescimento econômico. E, para haver crescimento da

§ 1º Ressalvadas outras situações previstas neste Código, a arrematação poderá, no entanto, ser: I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício; II - considerada ineficaz, se não observado o disposto no art. 804; III - resolvida, se não for pago o preço ou se não for prestada a caução.

§ 2º O juiz decidirá acerca das situações referidas no § 1º, se for provocado em até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação.

§ 3º Passado o prazo previsto no § 2º sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º, será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse.

§ 4º Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário.

economia, esse setor precisa ter segurança para investir, o que criará empregos, aumentando a renda e o bem-estar social.

A macroeconomia representa o cenário amplo em que todos os investimentos estão inseridos e expostos às oscilações do mercado. Para a análise desse ambiente, utilizam-se, de forma geral, cinco principais indicadores de referência: o Produto Interno Bruto (PIB), a taxa de inflação, o nível de desemprego, as taxas de juros e o câmbio. Esses elementos fornecem parâmetros essenciais para compreender a dinâmica econômica e projetar tendências futuras.

A indústria imobiliária, no total, representa aproximadamente 20% do PIB, incluindo indústria da construção e serviços correlatos: construção, incorporação, comercialização, aluguéis, financiamentos, materiais, entre outros. Noutros termos: A participação da Indústria da Construção Civil no PIB é de aproximadamente 5% a 6%, a participação dos Serviços de Atividades Imobiliárias e Aluguéis é de aproximadamente 8% a 12%, ou seja, a atividade imobiliária chega a quase 20% do PIB³⁴.

Os investidores demonstram especial interesse pelo mercado imobiliário, pois os imóveis se consolidaram historicamente como uma forma eficaz de proteção contra os efeitos corrosivos da inflação sobre o patrimônio acumulado. Ao preservar valor em períodos de instabilidade monetária, o investimento imobiliário atua como um agente de estabilidade.

Assim, uma das formas de proteção para as esperadas variações de maré é colocar uma parte das economias em imóveis, pela sua segurança e rentabilidade no longo prazo.

O elevado custo dos imóveis constitui um dos principais obstáculos para os pequenos investidores que desejam ingressar no mercado imobiliário. A compra da residência própria, em regra, representa a mais significativa decisão financeira da vida de uma família, não raro acompanhada de financiamentos que se prolongam por décadas.

³⁴ Fonte: Valor Econômico.

Se para muitos já é desafiador adquirir um imóvel para habitação, investir nesse segmento como estratégia patrimonial mostra-se ainda mais difícil. Nesse cenário, os leilões se apresentam como alternativa viável, oferecendo a possibilidade de acesso a bens por valores mais competitivos e condições que podem viabilizar a entrada de novos investidores.

7. Conclusões

O estudo realizado demonstrou que os leilões de imóveis evoluíram significativamente no ordenamento jurídico brasileiro, deixando de ser apenas um instrumento processual de satisfação de créditos para se consolidarem como alternativa de investimento. Essa mudança se deve tanto ao aperfeiçoamento normativo quanto ao fortalecimento da segurança jurídica.

Nos leilões judiciais, observou-se que sua função central é transformar a decisão judicial em resultado prático, permitindo que o crédito reconhecido em sentença seja efetivamente satisfeito., permitindo, a um só tempo, a satisfação do credor, a segurança do arrematante e o respeito às garantias do executado.

Em relação aos leilões extrajudiciais, a análise destacou a importância da Lei nº 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária como “supergarantia”. Esse modelo conferiu agilidade e confiança ao mercado imobiliário, ao permitir a execução da garantia sem a necessidade de intervenção judicial. As alterações introduzidas pela Lei nº 14.711/2023 reforçaram essa estrutura, sobretudo ao disciplinar critérios objetivos para a fixação do valor mínimo nos certames, evitando a alienação por preço vil, bem como a necessidade de comunicação ao devedor fiduciante durante o procedimento de expropriação do bem.

A pesquisa também evidenciou a importância da *due diligence* como etapa indispensável para o sucesso da arrematação. A análise prévia de registros, ônus reais, pendências processuais e eventuais disputas possessórias reduz significativamente os riscos para o arrematante. O cuidado na investigação reforça a segurança jurídica da aquisição e garante que o investimento cumpra seu papel de valorização patrimonial e proteção econômica.

No plano econômico, os leilões imobiliários se destacam como oportunidade estratégica, sobretudo diante do elevado custo de acesso ao mercado tradicional de imóveis. Ao viabilizar a aquisição por valores mais competitivos, os leilões democratizam o investimento, permitindo que pequenos e médios investidores tenham acesso a um mercado historicamente restrito. Essa abertura fomenta a circulação de patrimônio, fortalece o setor imobiliário e contribui para o desenvolvimento econômico nacional.

Por fim, conclui-se que os leilões de imóveis, judiciais ou extrajudiciais, ressignificaram sua função original e hoje se afirmam como instrumentos de justiça distributiva, eficiência processual e democratização patrimonial. Ao equilibrar a efetividade da execução com a proteção das partes envolvidas e a atratividade para investidores, consolidam-se como ferramentas de alta relevância jurídica, econômica e social, com perspectivas de expansão diante da crescente digitalização e da maior acessibilidade ao mercado.

Referências bibliográficas

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor (resolução)*. 2 ed. Rio de Janeiro: Aide, 2003.

ASSIS, Araken de. *Manual da execução*. 21.ed. São Paulo: Thomson Reuters, 2020.

BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. *Código de Processo Civil*. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 152, n. 51, p. 1, 17 mar. 2015.

BRESOLIN, Umberto Bara. *Execução extrajudicial imobiliária: aspectos práticos*. São Paulo: Atlas, 2013.

CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação fiduciária: negócio imobiliário*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

MARMO, Leandro. *Alienação fiduciária de bens imóveis: Nulidades e aspectos polêmicos*. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024.

MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado: critérios para sua aplicação*. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

BRESOLIN, Umberto Bara. *Execução extrajudicial imobiliária: aspectos práticos*. São Paulo: Atlas, 2013.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Lei das Garantias (lei 14.711/23): Uma análise detalhada*. Disponível em <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/396275/lei-das-garantias-lei-14-711-23--uma-analise-detalhada>. Acesso em 20/08/2025.

ROCHA, Mauro Antônio. *Alienação Fiduciária de bem imóvel: da supergarantia do crédito imobiliário ao big mac dos negócios financeiros*. 2 ed. Leme – SP. Mizuno. 2024