

Leilões judiciais e alienação forçada na execução fiscal: estudo comparado dos modelos judicial, administrativo e híbrido, com ênfase no regime português.

Helcio Kronberg

RESUMO: Este artigo examina, em perspectiva funcional e comparada, a alienação forçada de bens, sobretudo imóveis, nos procedimentos de execução judicial e de execução fiscal. O problema de pesquisa consiste em identificar de que modo a distribuição de competências entre juiz, administração tributária, agente de execução, registro imobiliário e plataforma eletrônica interfere na eficiência arrecadatória, na segurança da aquisição e na tutela do executado e dos credores concorrentes. Adota-se pesquisa jurídico-dogmática, documental e comparativa, baseada em legislação vigente, regulamentos administrativos, informações institucionais e bibliografia especializada. O estudo abrange o Brasil, Portugal, Espanha, Suécia, França, Alemanha, Itália e Estados Unidos, com contrastes suplementares referentes à Argentina, China, Japão e Inglaterra e País de Gales. Sustenta-se que a oposição relevante não se estabelece entre leilão presencial e eletrônico, mas entre três matrizes: a judicial, em que a expropriação é decidida e conduzida sob direção do juízo; a administrativa, em que a autoridade fiscal pratica os atos executivos e adjudicatórios, submetidos a controle judicial posterior ou incidental; e a híbrida, em que a cobrança se inicia administrativamente, mas a alienação imobiliária depende de órgão jurisdicional ou de regime executivo autônomo. O regime português revela especial densidade institucional: estabelece sequência legal de modalidades, publicidade digital, preços-base graduados, piso absoluto, dever de depósito, título de transmissão e controle judicial das decisões administrativas. Ao final, formulam-se parâmetros de aprimoramento para o sistema brasileiro, sem confundir eficiência com supressão das garantias processuais.

Palavras-chave: leilão judicial; execução fiscal; alienação forçada; direito comparado; Portugal; leilão eletrônico.

ABSTRACT: This article examines compulsory asset disposition, especially of real estate, in judicial enforcement and tax enforcement proceedings from a functional and comparative perspective. The research question is how the allocation of powers among courts, tax authorities, enforcement agents, land registries and electronic platforms affects collection efficiency, purchaser certainty and the protection of debtors and competing creditors. The study uses legal-dogmatic, documentary and comparative methods based on current legislation, administrative regulations, institutional materials and specialised literature. It covers Brazil, Portugal, Spain, Sweden, France, Germany, Italy and the United States, with supplementary contrasts involving Argentina, China, Japan and England and Wales. The article argues that the decisive distinction is not between physical and electronic auctions, but among three institutional matrices: the judicial model, in which expropriation is decided and conducted under court direction; the administrative model, in which the tax authority performs enforcement and adjudicatory acts under subsequent or incidental judicial review; and the hybrid model, in which collection begins administratively but real-estate sale is subject to a court or an autonomous enforcement regime. The Portuguese framework stands out for its dense institutional design: a statutory sequence of sale methods, online publicity, graduated reserve prices, an absolute floor, payment duties, a transfer instrument and judicial review of administrative decisions. The final section proposes safeguards and improvement parameters for Brazil without equating efficiency with the suppression of procedural guarantees.

Keywords: judicial auction; tax enforcement; compulsory disposition; comparative law; Portugal; electronic auction.

1 INTRODUÇÃO

A alienação forçada de bens integra o núcleo material da tutela executiva. É por meio dela que a obrigação inadimplida é convertida, de maneira coativa e juridicamente controlada, em satisfação patrimonial. Quando o bem é imóvel, a operação amplia a complexidade do procedimento: a expropriação repercute sobre o direito de propriedade, a publicidade registral, a posição de credores com preferência, a ocupação do bem, a arrecadação de tributos incidentes e a estabilidade da aquisição pelo terceiro. Por isso, a expressão “leilão judicial” não deve ser tomada como categoria universal nem como técnica uniforme. Em diversos ordenamentos, a venda ocorre sob presidência judicial; em outros, é desempenhada por agentes de execução, por órgãos fiscais ou por autoridades administrativas especializadas; em alguns, a venda é judicialmente autorizada, mas realizada por meio de canais privados, corretores, *receivers* ou sistemas eletrônicos centralizados.

A comparação internacional demonstra que a estrutura da alienação forçada é determinada por escolhas institucionais anteriores ao momento dos lances. Importa saber quem possui o poder de iniciar a execução, efetuar a pesquisa patrimonial, registrar a constrição, definir a modalidade de venda, valorar o bem, organizar a publicidade, receber garantias, declarar a adjudicação, expedir o título translativo, cancelar ônus e decidir reclamações. A plataforma eletrônica é relevante, mas não substitui o desenho normativo. Um portal sofisticado, sem regras claras de preço, preferência, transferência e remédios, apenas digitaliza incertezas. Em sentido contrário, um regime denso e previsível pode operar com diferentes tecnologias sem perder coerência material.

No Brasil, a execução fiscal foi concebida como execução judicial da dívida ativa, ao passo que a prática administrativa antecedente concentra inscrição, cobrança administrativa, protesto e representação da Fazenda Pública. A penhora, a alienação e a adjudicação, contudo, desenvolvem-se em processo judicial, sob a Lei n. 6.830/1980 e, subsidiariamente, sob o Código de Processo Civil. O modelo brasileiro se distingue, portanto, da execução fiscal portuguesa, na qual o órgão da execução fiscal pratica atos executivos e adjudicatórios de grande relevo, e o tribunal tributário exerce controle sobre oposição, reclamações e incidentes legalmente delimitados (BRASIL, 1980; PORTUGAL, 1999).

A incorporação do modelo português ao debate comparado é especialmente útil por duas razões. A primeira é dogmática: Portugal combina uma execução fiscal administrativa com modalidades de venda legalmente sequenciadas, publicidade compulsória na internet, critérios de valor-base e remédios de revisão judicial. A segunda é organizacional: a Administração Tributária atua em interação com a conservatória do registro predial e com os mecanismos digitais de identificação e pagamento, produzindo uma cadeia executiva integrada. Isso não significa que o modelo possa ser transplantado para o Brasil por simples emulação. A comparação jurídica exige examinar funções, condicionantes institucionais e garantias efetivas, e não apenas copiar textos normativos (ZWEIGERT; KÖTZ, 1998; SACCO, 1991).

O objetivo deste artigo é consolidar os principais modelos de leilão judicial e de alienação forçada no mundo, dando especial atenção aos sistemas de execução fiscal administrativa

ou híbrida. Busca-se, de um lado, oferecer uma taxonomia apta a distinguir a venda judicial, a venda administrativa e a venda híbrida. De outro, pretende-se identificar quais escolhas normativas respondem aos problemas clássicos da expropriação: preço vil, baixa concorrência, opacidade de ônus, frustração do pagamento, multiplicidade de incidentes, demora na transferência e insegurança do adquirente. A hipótese é que a eficiência legítima decorre da articulação de publicidade ampla, informação verificável, regras prévias de preço e controle impugnativo proporcional, e não da diminuição indiscriminada da atuação jurisdicional.

2 DELIMITAÇÃO METODOLÓGICA E CATEGORIAS DE COMPARAÇÃO

A pesquisa adota método jurídico-dogmático e comparativo funcional. A análise não pretende identificar uma origem comum entre os ordenamentos estudados, nem afirmar que uma solução institucional é intrinsecamente superior em toda circunstância. O ponto de comparação é a função desempenhada pela alienação forçada: transformar bens constrictos em recurso disponível para satisfação de créditos, preservando direitos fundamentais processuais, a prioridade entre credores, a confiabilidade do registro imobiliário e a confiança do terceiro adquirente. A escolha metodológica segue a orientação de que a comparação deve observar a função concreta das instituições e seus formantes normativos, administrativos e jurisprudenciais, em vez de ater-se à similitude terminológica (ZWEIGERT; KÖTZ, 1998; SACCO, 1991).

O *corpus* normativo compreende leis, códigos, regulamentos e informações oficiais acessíveis até 2 de julho de 2026. São objeto principal de análise: a Lei de Execução Fiscal e o Código de Processo Civil brasileiros; o Código de Procedimento e de Processo Tributário português e a Portaria n. 219/2011; a *Ley General Tributaria* e o *Reglamento General de Recaudación* espanhóis; a legislação alemã sobre execução e leilão forçado; o *Code des procédures civiles d'exécution* francês; o regime italiano de cobrança tributária; a disciplina operacional da Swedish Enforcement Authority; e as normas federais norte-americanas de *levy and sale*. Os modelos da Argentina, China, Japão e Inglaterra e País de Gales são mobilizados como contrastes de arquitetura executiva e de digitalização.

A matriz de comparação compreende oito critérios. O primeiro é a titularidade da competência executiva, isto é, quem conduz a pesquisa patrimonial, a penhora e a venda. O segundo é a natureza do controle judicial, que pode ser prévio, concomitante, posterior ou incidental. O terceiro é o regime de publicidade e acesso aos documentos. O quarto é a metodologia de avaliação e a existência de preço-base, reserva ou piso. O quinto é o modo de participação, incluindo depósito, identificação do licitante e forma de lance. O sexto é a disciplina da adjudicação, pagamento e transferência. O sétimo é o tratamento de ônus, prioridades e terceiros. O oitavo é o conjunto de remédios contra atos executivos, anulação da venda e proteção do adquirente de boa-fé.

A expressão “execução fiscal administrativa” será empregada com cautela. Ela não significa ausência de jurisdição ou imunidade da Administração ao controle judicial. Designa, antes, a existência de competência administrativa para praticar atos executivos de coerção patrimonial, inclusive a determinação de venda e, em certas hipóteses, a adjudicação. Nos modelos administrativos, a intervenção judicial pode incidir sobre o título, a oposição do contribuinte, a validade de atos específicos, a distribuição do produto ou a tutela de direitos de terceiros. Nos modelos judiciais, a Administração credora

normalmente requer a execução e participa como parte, sem substituir o juiz na prática dos atos expropriatórios.

A expressão “leilão” também será usada em sentido amplo, abrangendo pregão oral, leilão eletrônico assíncrono, propostas em carta fechada, licitação simultânea e mecanismos equivalentes. A unidade de análise não é a estética tecnológica da disputa, mas o procedimento de formação do preço e sua sujeição a controles. Sob essa ótica, uma venda por propostas fechadas pode preservar alta competitividade quando há ampla publicidade, prazo suficiente, diligência registral e regras estáveis; da mesma forma, um leilão em tempo real pode padecer de baixa concorrência se o objeto é mal descrito ou se o ingresso de participantes é excessivamente restrito.

3 A ALIENAÇÃO FORÇADA COMO INSTITUIÇÃO: ELEMENTOS MATERIAIS E PROCESSUAIS

A alienação forçada não é simples compra e venda realizada sob coação. Ela constitui ato de execução cujo fundamento de legitimidade reside na existência de título válido, na responsabilidade patrimonial do devedor e no respeito ao devido processo. A transição entre patrimônio particular e titularidade do adquirente somente produz segurança quando o procedimento responde a três perguntas de maneira pública: qual bem está sendo vendido; por qual razão jurídica pode ser vendido; e quais direitos o adquirente assume ou recebe livres de ônus. A ausência de resposta clara a qualquer dessas questões reduz a atratividade do bem, diminui a competição e, paradoxalmente, prejudica o credor que pretende obter maior valor.

A proteção contra preço vil é elemento recorrente, embora assuma técnicas diferentes. Alguns sistemas fixam percentuais mínimos objetivamente relacionados ao valor de avaliação; outros conferem ao juiz ou à autoridade executiva poder para recusar lances incompatíveis com o mercado; outros admitem reduções sucessivas, mas preservam reserva mínima ou facultam aquisição pública. A técnica mais adequada depende da qualidade da avaliação, da liquidez do ativo, da repetição das praças e do custo de manutenção. Regras rígidas demais podem manter bem improdutivo indefinidamente; regras permissivas demais transferem ao adquirente uma vantagem obtida às custas de credores, executado e confiança do sistema.

Também é central a separação entre adjudicação, transferência dominial, registro e posse. Em vários sistemas, o maior lance não equivale à aquisição consumada. O arrematante ainda deve pagar o preço, cumprir obrigações fiscais, apresentar documentação e obter título suficiente para registro. A posse pode depender de entrega voluntária, ordem de imissão, desocupação ou procedimento autônomo. A qualidade do sistema não se mede apenas pelo encerramento da sessão de lances, mas pela capacidade de converter a adjudicação em titularidade registral e disponibilidade econômica em prazo previsível.

No plano institucional, a digitalização modifica três dimensões. A primeira é a publicidade: o anúncio deixa de depender exclusivamente de cartório, jornal ou mural físico e passa a alcançar mercado mais amplo. A segunda é a auditabilidade: a plataforma registra propostas, horários, identidades, depósitos e eventos. A terceira é a integração: cadastros fiscais, registros de imóveis, bancos, sistemas judiciais e portais podem trocar dados. Contudo, a digitalização também cria riscos próprios, como exclusão tecnológica, opacidade de algoritmos de prorrogação, falhas de autenticação, divulgação insuficiente de anexos e assimetria de informação entre usuários profissionais e interessados

ocasionais. A Organização para Cooperação e Desenvolvimento Econômico destaca que a transformação digital das administrações fiscais exige governança de dados, segurança e mecanismos de confiança, e não apenas informatização de rotinas (OECD, 2025).

4 O MODELO BRASILEIRO: EXECUÇÃO FISCAL JUDICIAL E LEILÃO SOB DIREÇÃO DO JUÍZO

A Lei n. 6.830/1980 define a execução fiscal como cobrança judicial da dívida ativa da Fazenda Pública. A escolha legislativa reserva ao Poder Judiciário a tutela executiva patrimonial, ainda que a constituição do crédito, a inscrição em dívida ativa e diversas medidas de cobrança antecedam a ação. Depois da citação e da garantia ou não pagamento, a execução pode alcançar bens do devedor, observada a ordem legal e as regras de impenhorabilidade. O procedimento de alienação deve ser lido em conjunto com o Código de Processo Civil, que disciplina adjudicação, alienação por iniciativa particular e leilão judicial eletrônico ou presencial (BRASIL, 1980; BRASIL, 2015).

O Código de Processo Civil brasileiro oferece uma arquitetura plural. A alienação pode ocorrer por iniciativa particular ou em leilão judicial eletrônico ou presencial, não havendo razão para identificar leilão judicial apenas com ato físico conduzido em sala de audiência. A legislação reconhece a atuação de leiloeiro público, exige divulgação e prevê mecanismos para que o edital exponha descrição do bem, valor de avaliação, condições de pagamento, comissão, ônus, recursos e demais informações relevantes. A centralidade do juiz se preserva na autorização do ato, na fiscalização da legalidade, na apreciação de impugnações e na expedição de documentos necessários à consolidação da arrematação (BRASIL, 2015).

A coexistência da Lei de Execução Fiscal e do Código de Processo Civil gera questões interpretativas conhecidas. A Lei n. 6.830/1980 possui disposições específicas sobre leilão, arrematação e adjudicação, mas não esgota a disciplina das plataformas digitais, dos pagamentos parcelados, da alienação por iniciativa particular e da impugnação contemporânea. A aplicação subsidiária do CPC deve respeitar a especialidade da execução fiscal sem petrificar práticas incompatíveis com os deveres de eficiência, publicidade e proporcionalidade. Não é correto, portanto, tratar a Lei de Execução Fiscal como regime isolado de 1980, descolado da evolução do processo eletrônico e da estrutura atual da execução civil.

A principal virtude do modelo brasileiro é a intensidade do controle judicial. O juiz acompanha a penhora, resolve controvérsias sobre substituição do bem, aprecia incidentes de terceiros, fiscaliza o edital e confirma a arrematação conforme o caso. Tal desenho é particularmente relevante quando há pluralidade de credores, posse por terceiros, bens de alto valor, copropriedade, imunidades ou discussão substancial sobre o título. A principal fragilidade é organizacional: a eficiência pode depender de práticas locais, da integração tecnológica de cada tribunal, da qualidade da avaliação e do grau de profissionalização do leilão. A presença formal do juiz não assegura, por si, que o bem alcance o público potencial ou que a informação seja suficiente para formar preço competitivo.

A comparação com Portugal exige cuidado. A administração fiscal brasileira dispõe de instrumentos próprios de cobrança e de acesso a informações, mas não possui, como regra geral, poder para instaurar uma execução administrativa plena com penhora e adjudicação imobiliária independente de juízo. Qualquer proposta de deslocamento da

expropriação fiscal para a esfera administrativa precisaria enfrentar a reserva de jurisdição, o direito de propriedade, o desenho constitucional do controle judicial, a atuação das procuradorias, o regime de registros públicos e a garantia de defesa do contribuinte. O aprendizado comparado é mais fértil quando se dirige a interoperabilidade, publicidade, previsibilidade de preços e gestão do ciclo de venda, sem pressupor que a função jurisdicional possa ser reduzida a etapa meramente homologatória.

O sistema brasileiro pode, contudo, extrair lições imediatas dos ordenamentos analisados. A primeira é a necessidade de um padrão informacional mínimo para imóveis, incluindo matrícula atualizada, descrição objetiva, ocupação, ações e gravames relevantes, fotos, visitas e regras de desocupação. A segunda é a previsibilidade quanto à sequência de tentativas de venda e à formação de preço. A terceira é a integração entre processo, registro imobiliário, órgão fiscal, arrecadação e plataformas. A quarta é a separação analítica entre a venda do ativo, a extinção de ônus e a entrega da posse. São melhorias compatíveis com a matriz judicial brasileira e capazes de reduzir litígios posteriores.

5 PORTUGAL: EXECUÇÃO FISCAL ADMINISTRATIVA, VENDA DIGITAL E CONTROLE JUDICIAL

O regime português constitui exemplo especialmente elaborado de execução fiscal administrativa. O Código de Procedimento e de Processo Tributário atribui ao órgão da execução fiscal papel central na prática dos atos de cobrança coerciva, penhora, publicidade, venda, adjudicação e expedição do título de transmissão. A denominação legal de “venda judicial” em determinadas passagens não altera o dado institucional decisivo: o procedimento é conduzido pela Administração Tributária, sem que a alienação dependa, ordinariamente, de uma ordem judicial prévia individualizada. O tribunal tributário intervém para conhecer de oposição, reclamações e controvérsias legalmente previstas, preservando a tutela jurisdicional da legalidade e dos direitos dos interessados (PORTUGAL, 1999).

A competência administrativa não se traduz em liberdade decisória absoluta. O CPPT estrutura a execução por meio de etapas normativamente fechadas. A venda ocorre, como regra, após a tramitação relativa à reclamação de créditos, e deve ser publicitada pela internet com dados que permitam identificar o órgão responsável, o executado, o bem, o local de exame, o valor-base, o prazo de propostas e as condições especiais de aquisição. Para imóveis, a publicidade e a informação registral não são acessórios promocionais; são pressupostos para que o interessado avalie risco, ônus, prioridade e custo de regularização. A Portaria n. 219/2011 complementa o Código com procedimentos e especificações técnicas para o leilão eletrônico (PORTUGAL, 1999; PORTUGAL, 2011).

O desenho de preço é uma das características mais marcantes do sistema. Pelo artigo 250 do CPPT, o valor relevante para imóveis urbanos decorre, em regra, do valor patrimonial tributário; para imóveis rústicos, utiliza-se o valor patrimonial atualizado ou o valor de mercado, quando superior. Se houver evidência de que o valor de mercado é manifestamente superior, o executado ou o próprio órgão de execução fiscal pode requerer ou determinar avaliação mediante parecer técnico de perito especializado. O valor-base anunciado é fixado em 70% do valor assim determinado. A regra revela uma opção por objetividade e por aproveitamento das bases cadastrais tributárias, mitigada pela possibilidade de correção técnica quando a defasagem entre valor patrimonial e mercado se mostrar relevante (PORTUGAL, 1999).

A sucessão de modalidades está expressamente disciplinada. O leilão eletrônico dura quinze dias e opera com valor-base correspondente a 70% do valor previsto no artigo 250. Não havendo propostas, a venda passa de imediato à modalidade de propostas em carta fechada, com duração de quinze a vinte dias e redução do valor-base para 50%. Persistindo a ausência de propostas, abre-se novo leilão eletrônico, no qual se adjudica o bem à proposta de maior valor. A flexibilidade da terceira etapa não é ilimitada: a lei determina que, qualquer que seja a modalidade ou o número de tentativas, não poderá ocorrer adjudicação abaixo de 20% do valor definido segundo o artigo 250. Essa sequência é superior a uma lógica de prazos indefinidos porque antecipa, para todos os participantes, a forma de redução de preço e o limite material de proteção contra alienação ruinosa (PORTUGAL, 1999).

O modelo português também regula com precisão o pagamento e a transferência. Em imóveis, lava-se auto próprio para cada prédio. O adquirente deve depositar a totalidade do preço no prazo de quinze dias contado da decisão de adjudicação. Em aquisições superiores a quinhentas unidades de conta, admite-se, mediante requerimento fundamentado e autorização, o depósito inicial de ao menos um quinto do preço e o pagamento do saldo em até doze meses. A transmissão da propriedade somente ocorre com a emissão do título de transmissão, depois do depósito e do cumprimento das obrigações fiscais. Há, assim, distinção clara entre a vitória na disputa, a adjudicação administrativa, o adimplemento e a transmissão registrável, o que reduz o risco de que o edital seja lido como promessa de transferência automática (PORTUGAL, 1999).

Outro traço relevante é a disciplina das restrições subjetivas e da aquisição pública. O CPPT impede que magistrados e funcionários da Administração Tributária adquiram bens na venda, diretamente, por interposta pessoa ou por entidade da qual participem. Também prevê limitações relativas a entidades não residentes submetidas a regimes fiscais claramente mais favoráveis ou incapazes de identificar titulares efetivos. Na falta de propostas que satisfaçam o valor legal, o órgão de execução pode adquirir bens para a Fazenda Pública dentro de limites relacionados à dívida, ao valor real do bem e aos encargos preferenciais. Essas disposições procuram preservar integridade do procedimento e impedir que a Administração seja levada a alienar ativo relevante por preço incompatível com o interesse público (PORTUGAL, 1999).

O controle judicial é composto por remédios diferenciados. As decisões do órgão da execução fiscal que afetem direitos ou interesses legítimos do executado ou de terceiro são reclamáveis perante o tribunal tributário de primeira instância. Em regra, a reclamação é apresentada em dez dias, podendo o próprio órgão revogar o ato. O CPPT prevê ainda anulação da venda em prazos diversos, conforme o fundamento, incluindo ônus não considerados ou não caducados, erro sobre o objeto, fundamento de oposição superveniente e outras hipóteses previstas no processo civil. A possibilidade de controle não apaga a natureza administrativa dos atos, mas estabelece caminho judicial posterior ou incidental para correção de ilegalidades (PORTUGAL, 1999).

A principal contribuição portuguesa para o direito comparado é demonstrar que uma execução administrativa pode ser juridicamente estruturada sem abandonar publicidade, parâmetros de valor e controle jurisdicional. Seu êxito normativo não deriva simplesmente de transferir poder ao Fisco. Resulta da combinação de competência administrativa delimitada, conectividade com cadastro e registro, leilão eletrônico com regras técnicas, sequência objetiva de preços, formalização do título e mecanismos de reclamação. O

sistema também expõe um alerta: quanto mais concentradas as competências na Administração, mais importante se torna a clareza do procedimento, a transparência dos dados e a efetividade do controle judicial independente.

6 ESPANHA: *PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE APREMIO* E PORTAL ESTATAL DE SUBASTAS

A Espanha organiza a cobrança coativa tributária por meio do *procedimiento de apremio*, de natureza administrativa, disciplinado pela *Ley General Tributaria* e pelo *Reglamento General de Recaudación*. A Administração Tributária possui competência para embargar bens, avaliá-los, ordenar sua alienação e efetuar adjudicação nas condições legais. O sistema espanhol é particularmente relevante porque associa a tradicional autotutela executiva administrativa a um *Portal de Subastas* estatal, com publicação oficial, identificação digital, depósito e registro de propostas em ambiente eletrônico (ESPANHA, 2003; ESPANHA, 2005).

O *Reglamento General de Recaudación* estabelece que os órgãos de arrecadação valoram os bens embargados a preços de mercado e, quando necessário, podem recorrer a serviços técnicos da Administração ou a especialistas externos. O anúncio deve identificar o órgão responsável, a data, o endereço eletrônico correspondente, a descrição do bem, o tipo da *subasta*, os locais e horários de exame, a documentação disponível e as condições tributárias da transmissão. Para bens registráveis, o portal deve informar a situação dos títulos disponíveis e as advertências relativas ao registro imobiliário. A qualidade dessa informação é essencial porque a administração não garante ao interessado uma aquisição livre de incertezas que não tenham sido juridicamente resolvidas pelo procedimento (ESPANHA, 2005).

A *subasta* eletrônica é precedida por publicidade no *Boletín Oficial del Estado* e abertura no *Portal de Subastas*. Há período mínimo entre notificações e celebração, e o licitante precisa constituir depósito de 5% ou 10% do tipo da *subasta*, conforme a disciplina aplicável. O modelo espanhol enfatiza a identificação verificável e o depósito prévio como ferramentas contra lances artificiais, desistências estratégicas e participação oportunista. A *Mesa de subasta* realiza a adjudicação ou declara a licitação deserta em prazo legal, avaliando a oferta segundo percentuais, interesse público e regras de pagamento (ESPANHA, 2005).

A reforma do regulamento passou a prever, como regra de adjudicação, que a melhor oferta igual ou superior a 50% do tipo da *subasta* autoriza a adjudicação ao maior licitante. Em patamares inferiores, a análise não é mecânica, pois o regime contempla condições vinculadas à satisfação da dívida e à proteção do interesse público. Também há previsão de adjudicação direta em hipóteses legalmente delimitadas, como bens remanescentes após a *subasta* ou situações de urgência. A solução espanhola não é idêntica à portuguesa: em vez de sequência legislativa de 70%, 50% e 20%, adota uma estrutura centrada em valor de mercado, *tipo de subasta*, depósitos e regras de adjudicação pela Mesa (ESPANHA, 2005).

A comparação entre Portugal e Espanha mostra afinidades e diferenças. Ambos os regimes são administrativos, digitais e dependentes de publicidade oficial. Portugal apresenta uma sequência de reduções de preço mais expressa e um piso absoluto legal; a Espanha confere maior peso à decisão de adjudicação articulada à dívida e ao interesse público. Em ambos, a judicialização desloca-se para o controle dos atos administrativos, não para a

condução ordinária de cada etapa de venda. Para o Brasil, a lição comparada não é importar a autotutela administrativa, mas perceber que a centralização informacional e a rastreabilidade de cada fase podem ser implementadas também sob direção judicial.

7 SUÉCIA: AUTORIDADE ÚNICA DE EXECUÇÃO E VENDA COMPULSÓRIA

A Suécia utiliza a Kronofogden, Swedish Enforcement Authority, como autoridade central de execução de dívidas públicas e privadas. O órgão investiga a situação econômica do devedor, promove constrições, vende os bens e distribui os valores aos credores. O sistema não se encaixa perfeitamente na oposição entre execução fiscal e execução civil, porque a autoridade de execução possui competência ampla para diferentes espécies de obrigação. Ainda assim, ele representa uma das mais claras experiências de concentração administrativa da execução patrimonial em entidade especializada (SUÉCIA, 2026a).

Segundo as informações institucionais da autoridade, a propriedade constrita pode ser vendida em leilão ou mediante oferta, e, em determinados casos, a própria Kronofogden pode designar terceiro para a venda. O critério declarado é procurar a medida menos prejudicial ao devedor ou à empresa, avaliando os ativos antes de optar pela constrição. No caso de copropriedade, a autoridade pode alcançar a quota do devedor e, conforme a estrutura patrimonial, vender o imóvel inteiro, assegurando aos demais coproprietários o produto correspondente às suas frações. A solução evidencia preocupação com a conversão econômica do bem sem ignorar a pluralidade de titulares (SUÉCIA, 2026a).

O portal de leilões da Kronofogden admite modelos tradicionais, eletrônicos e por propostas. Para imóveis e bens de maior valor, é comum a exigência de depósito de 10%, e a autoridade informa que não há preço mínimo abstrato previamente aplicável a todos os bens, pois aceita-se a oferta segundo avaliação do caso concreto. Essa característica distancia a Suécia dos pisos percentuais português e alemão. Em compensação, a centralização administrativa reduz a fragmentação procedimental e permite uma cultura unificada de avaliação, visitação, pagamento e distribuição (SUÉCIA, 2026b).

O aspecto mais relevante do sistema sueco é a especialização institucional. A autoridade executiva não é simples cobradora do Estado, mas órgão público dedicado à pesquisa patrimonial, à execução, à venda e à distribuição. Isso facilita padronização, formação técnica e integração de dados. Contudo, sua replicação depende de tradição administrativa, estrutura de controles e confiança social específicas. Para o direito brasileiro, a experiência é mais útil como referência de governança do ciclo executivo do que como modelo imediato de deslocamento de competência da jurisdição para uma agência de execução.

8 FRANÇA: EXECUÇÃO IMOBILIÁRIA JUDICIAL E ADMINISTRAÇÃO FISCAL COM LIMITES

A França apresenta regime que convém qualificar como híbrido. A Administração fiscal possui instrumentos administrativos relevantes de cobrança e constrição, mas a *saisie immobilière* é disciplinada pelo *Code des procédures civiles d'exécution* e submetida ao *juiz de l'exécution*. A penhora imobiliária exige título executivo que constate crédito líquido e exigível, e a venda forçada é organizada sob tutela judicial. Essa distinção demonstra que a existência de fortes prerrogativas administrativas de cobrança não conduz necessariamente à competência administrativa para alienar imóveis (FRANÇA, 2026).

O procedimento francês admite venda amigável autorizada pelo juiz ou venda forçada por adjudicação. Quando autoriza a venda amigável, o juiz fixa preço abaixo do qual o imóvel não pode ser alienado, considerando condições econômicas de mercado e peculiaridades do caso. Se a venda forçada for determinada, há audiência de adjudicação, publicidade e participação técnica de advogados habilitados. O modelo privilegia controle judicial intenso sobre a adequação econômica da alienação e sobre a proteção de titulares de direitos inscritos (FRANÇA, 2026).

A publicidade da venda forçada deve ser promovida em período situado entre um e dois meses antes da audiência de adjudicação, mediante depósito do aviso no *greffe* e publicação em jornal de anúncios legais do local do imóvel. A disciplina conserva elementos tradicionais, mas não exclui meios complementares de divulgação. A experiência francesa confirma que o uso de tecnologia não é o único fator de eficiência: a segurança do título, a atuação profissional obrigatória, a audiência de orientação e a definição judicial de preço também podem elevar a confiabilidade da venda, embora ao custo de maior formalismo e intermediação.

A comparação com Portugal é instrutiva. Enquanto o órgão fiscal português decide e executa a venda, a França mantém a alienação imobiliária dentro do campo jurisdicional. Portugal usa sequência legal de preço e decisão administrativa; França usa aferição judicial mais casuística, venda amigável condicionada e adjudicação perante o juiz. Ambos os modelos procuram evitar preço vil e assegurar publicidade, mas distribuem de maneira distinta o risco de erro entre Administração, juiz, credor e adquirente.

9 ALEMANHA: COBRANÇA FISCAL ADMINISTRATIVA E LEILÃO IMOBILIÁRIO PERANTE O TRIBUNAL DE EXECUÇÃO

A Alemanha oferece exemplo típico de modelo híbrido. A administração tributária possui poderes de execução segundo a *Abgabenordnung*, mas a realização forçada sobre imóveis se conecta ao regime específico da *Zwangsvorsteigerung*, regulado pela Lei de Leilão Forçado e Administração Judicial. O tribunal de execução competente é o *Amtsgericht* do local do imóvel. Assim, mesmo quando o crédito tem natureza tributária, a alienação imobiliária é submetida a estrutura judicial especializada, separada da administração arrecadatória (ALEMANHA, 1977; ALEMANHA, 1897).

O sistema alemão distingue três formas de execução sobre imóvel: hipoteca de segurança, leilão forçado e administração judicial. A escolha pode ser isolada ou cumulativa, permitindo que o credor busque renda do imóvel por administração judicial ou conversão do ativo por leilão. A ordem de venda depende de comprovação da titularidade do devedor no registro imobiliário, o que evidencia a centralidade do *Grundbuch* para a legitimidade da expropriação. A técnica é relevante porque impede que a disputa de lances se adiante à certeza registral sobre quem é o proprietário e quais são os direitos concorrentes (ALEMANHA, 1897).

A legislação alemã é conhecida pelos mecanismos objetivos de proteção contra preço insuficiente. O sistema trabalha com valor do imóvel estabelecido no processo e, na primeira oportunidade, prevê consequências quando a oferta fica abaixo de determinados percentuais, inclusive recusa obrigatória em patamar inferior a metade do valor e possibilidade de recusa mediante requerimento em patamar inferior a 70%. Também exige garantia em condições legais. Embora a técnica seja mais rígida que a portuguesa, a função é semelhante: impedir que a primeira tentativa converta o imóvel por valor incompatível

com a avaliação judicial, preservando a possibilidade de novas tentativas em condições posteriormente ajustadas (ALEMANHA, 1897).

A experiência alemã sugere que a proteção contra preço vil pode ser implementada por percentuais com efeitos processuais distintos, e não apenas por fórmula única. O regime combina cadastro robusto, avaliação judicial, participação do tribunal de execução, ordem de preferência e mecanismos de suspensão temporária quando houver perspectiva de evitar a venda. Em comparação com o Brasil, oferece referência para melhorar transparência de avaliações e sequência de preços, mas não elimina a necessidade de adequar regras à realidade registral, ao volume de execuções e ao mercado imobiliário nacional.

10 ITÁLIA: COBRANÇA TRIBUTÁRIA, LIMITES MATERIAIS E LEILÕES IMOBILIÁRIOS

A Itália organiza a cobrança de tributos por meio de disciplina especial, em que a *Agenzia delle entrate-Riscossione* desempenha papel de agente arrecadador e executório. O Decreto do Presidente da República n. 602/1973 contém regras específicas para a cobrança mediante *ruoli* e para a expropriação imobiliária. A agência informa que o *pignoramento* e a venda em leilão de imóvel dependem de condições legais, entre elas débito total superior a determinado limiar e observância das restrições relativas à residência principal, conforme a situação prevista na legislação vigente (ITÁLIA, 1973; ITÁLIA, 2026a).

O regime italiano é particularmente relevante por associar efetividade arrecadatória a limites materiais de proteção do devedor. A disciplina de expropriação imobiliária não é concebida como simples consequência automática da inadimplência. Ela exige análise do montante do crédito e contempla restrições para hipóteses de imóvel residencial principal, ressalvadas situações legalmente definidas. A escolha demonstra que a eficiência da execução fiscal é compatível com barreiras substantivas dirigidas à moradia e à proporcionalidade da constrição, sobretudo quando a dívida não justifica a perda do ativo residencial.

A *Agenzia delle entrate-Riscossione* disponibiliza mecanismo de pesquisa de leilões imobiliários, com anúncios específicos das vendas promovidas pelos órgãos competentes. As condições gerais indicam que as vendas podem ocorrer nas dependências do agente da cobrança e são estruturadas por edital, depósito, pagamento e regras próprias de participação. O desenho não é inteiramente administrativo nem puramente jurisdicional: a cobrança fiscal possui procedimento especial, mas a expropriação de imóveis dialoga com o sistema de execução civil e com garantias registrárias. Por essa razão, é apropriado classificá-lo como híbrido, com acentuada normatização fiscal (ITÁLIA, 2026a; ITÁLIA, 2026b).

Para o debate brasileiro, a principal lição italiana é a necessidade de critérios materiais de proporcionalidade previamente definidos. O Brasil conhece proteção legal ao bem de família e impenhorabilidades, mas a execução fiscal pode gerar controvérsias recorrentes sobre alcance, exceções, valor e adequação da medida. Regras procedimentais de leilão não substituem decisão legislativa clara sobre quais imóveis podem ser submetidos à expropriação fiscal e sob quais condições econômicas. A melhor plataforma de venda não corrige, sozinha, uma penhora desproporcional ou materialmente inadmissível.

11 ESTADOS UNIDOS: *LEVY* ADMINISTRATIVO, VENDA PÚBLICA E *FORECLOSURE* JUDICIAL

Nos Estados Unidos, a diversidade estadual impede descrição unitária dos leilões de imóveis. Há *judicial foreclosure*, *non-judicial foreclosure*, *sheriff's sale*, *trustee's sale* procedimentos vinculados a garantias hipotecárias com regimes próprios. Para a cobrança federal de tributos, contudo, o Internal Revenue Service possui poder administrativo de *levy* e *sale* sobre propriedade do contribuinte, nos termos do *Internal Revenue Code*. O sistema federal é importante porque demonstra coexistência de venda administrativa e venda judicial dentro da mesma administração tributária (ESTADOS UNIDOS, 2026a; ESTADOS UNIDOS, 2026b).

Antes da venda de bem apreendido por *levy*, o Secretário deve determinar preço mínimo, levando em conta despesas de apreensão e venda, e decidir se a aquisição pelo próprio Estado, nesse preço, atende ao interesse público. A lei admite venda por leilão público ou por propostas fechadas. O aviso deve indicar o bem, tempo, local, modo e condições, e a venda deve ocorrer em prazo mínimo e máximo contados da publicidade. O IRS informa que, em se tratando de residência ou outro imóvel, o contribuinte recebe a avaliação de valor de mercado, pode contestá-la e recebe notícia da venda antes de sua realização (ESTADOS UNIDOS, 2026a; ESTADOS UNIDOS, 2026c).

A administração tributária federal também pode optar por ação judicial para *foreclosure* de *tax lien*, obtendo decisão e venda submetida ao tribunal. O próprio *Internal Revenue Manual* distingue as *judicial sales* das vendas administrativas por apreensão. O ponto comparativo é decisivo: o ordenamento não se estrutura em escolha ideológica única entre administração e juiz. A Administração dispõe de autotutela para a cobrança ordinária, mas utiliza ação judicial quando a natureza da garantia, a pluralidade de direitos, o valor do bem ou a estratégia de arrecadação tornam desejável uma venda judicialmente ordenada (ESTADOS UNIDOS, 2026d).

O modelo norte-americano também revela a relevância do direito de resgate e da proteção contra apreensão de residência. O contribuinte pode pedir liberação da apreensão em hipóteses legalmente previstas, contestar determinações e, conforme o procedimento, invocar direitos de resgate. Tais garantias não eliminam o poder administrativo, mas delimitam seu exercício. Para o Brasil, a comparação reforça a tese de que eventual debate sobre execução fiscal administrativa teria de vir acompanhado de reserva de preço, avaliação contraditória, revisão independente, disciplina de residência e mecanismos claros de restituição do excedente.

12 MODELOS JUDICIAIS E DIGITAIS EM CONTRASTE: ARGENTINA, CHINA, JAPÃO E INGLATERRA E PAÍS DE GALES

A Província de Buenos Aires oferece exemplo latino-americano de centralização tecnológica judicial. A Suprema Corte instituiu Regulamentação de *Subastas Judiciales Electrónicas* e portal específico para publicação, cadastro de *postores*, participação e acompanhamento. As *subastas* são divulgadas em ambiente mantido pela própria Corte, com antecedência mínima e registro geral de interessados. A solução preserva a natureza judicial da venda, mas reduz a fragmentação da publicidade e padroniza a identificação de licitantes em diferentes ramos jurisdicionais (ARGENTINA, 2012).

O modelo *bonaerense* evidencia que é possível construir uma infraestrutura eletrônica institucional sem retirar do juiz a direção da execução. O cadastro prévio de *postores*, a senha individual, a publicidade centralizada e a disciplina de eventos de lance criam trilha verificável de participação. Para o Brasil, onde muitos tribunais utilizam plataformas de leiloeiros credenciados ou sistemas próprios, a experiência sugere vantagem de padrões interoperáveis: a disputa pode ser operacionalizada por profissional especializado, mas dados essenciais, editais, autos e certidões devem permanecer acessíveis em ambiente público e auditável vinculado ao tribunal.

A China desenvolveu em escala nacional o leilão judicial em rede. A Suprema Corte Popular relaciona a modalidade à transparência da execução e estabeleceu diretrizes para investigação prévia do bem, especialmente imóveis, veículos, alimentos e participações societárias. As orientações de 2024 reforçam que os tribunais devem obter informações de registro do imóvel e realizar inspeção física interna e externa antes da colocação em leilão. O sistema é relevante por demonstrar que publicidade digital somente produz valor quando acompanhada de diligência objetiva sobre o bem e integração com dados de registro, tributação e transferência (CHINA, 2024).

O Japão conserva forte presença do tribunal e do oficial de execução na venda imobiliária. A participação pode ocorrer por período de propostas, normalmente simultâneo para vários imóveis, e o lance não pode ser inferior ao preço mínimo de compra indicado no aviso. O interessado deve oferecer garantia conforme as condições publicadas, e a proposta apresentada não pode ser corrigida ou retirada. A técnica japonesa privilegia previsibilidade documental, depósito e oferta formal, em contraste com modelos de pregão em tempo real. Seu principal ensinamento é que a concorrência pode ser preservada por procedimento de propostas periódicas, desde que o sistema assegure clareza de preço mínimo, garantia e irrevogabilidade do lance (JAPÃO, 2026).

Na Inglaterra e no País de Gales, o *charging order* ilustra arquitetura distinta. A ordem de carga registra garantia sobre a propriedade do devedor, mas não implica necessariamente venda imediata. Para converter a garantia em alienação, o credor deve formular pedido de *order for sale*, sujeito ao procedimento judicial competente. A separação entre gravação da garantia e venda do imóvel permite que a execução seja calibrada de acordo com circunstâncias patrimoniais, copropriedade, residência e proporcionalidade. A venda pode assumir diferentes canais, não se reduzindo a uma hasta pública conduzida pelo tribunal (REINO UNIDO, 2023; REINO UNIDO, 2025).

Esses contrastes confirmam que o rótulo “leilão judicial eletrônico” não descreve um único modelo. Na Argentina, a plataforma é infraestrutura judicial de cadastro e disputa; na China, integra sistema nacional de execução e informações; no Japão, prevalece mecanismo formal de propostas com garantia; na Inglaterra e País de Gales, a venda é etapa posterior e autônoma em relação à *charge*. A comparação deve, portanto, deslocar o foco da ferramenta para as relações entre constrição, informação, preço, adjudicação, registro e posse.

13 QUADRO COMPARATIVO DOS MODELOS

A análise dos ordenamentos permite sintetizar três matrizes principais. A matriz judicial concentra a direção do procedimento em tribunal ou órgão judicial, como ocorre no Brasil, na França, na Alemanha, no Japão e, com peculiaridades, na Argentina. A matriz administrativa atribui à autoridade fiscal ou de execução os atos de penhora, venda e

adjudicação, como se verifica em Portugal, Espanha, Suécia e na via administrativa federal norte-americana. A matriz híbrida combina cobrança administrativa e alienação jurisdicional, ou permite que a Administração escolha entre via administrativa e judicial, como observado na Alemanha fiscal, na França fiscal, na Itália e em determinados procedimentos dos Estados Unidos.

Nenhuma matriz é superior em abstrato. A judicialização intensa favorece contraditório, controle de proporcionalidade e resolução de conflitos complexos sobre propriedade, garantias e posse. Pode, contudo, aumentar custos de coordenação e multiplicar atos processuais. A administração especializada pode reduzir tempo e fragmentação, desde que seja tecnicamente aparelhada, transparente e submetida a revisão independente efetiva. Os sistemas híbridos possibilitam selecionar a via conforme o ativo e a complexidade, mas podem gerar incerteza se os critérios de escolha não forem normativamente claros.

A publicidade é ponto de convergência. Portugal exige divulgação pela internet; Espanha utiliza BOE e *Portal de Subastas*; Suécia opera portal institucional; Argentina centraliza o acesso na Suprema Corte; China utiliza leilão em rede; Brasil admite leilão eletrônico e exige edital com informações essenciais. A expansão do alcance dos lances tende a elevar a concorrência, mas só produz efeito quando o anúncio inclui dados suficientes. A ausência de matrícula, fotografias, visitas, regras de ônus, descrição de ocupação ou identificação de dívidas *propter rem* pode reduzir a utilidade econômica da publicidade, porque interessados racionais precificam a incerteza.

O tratamento do preço também é plural. Portugal utiliza sequência de 70%, 50% e piso de 20% do valor normativo; Alemanha adota proteção percentual com efeitos de recusa em determinados estágios; Espanha emprega tipo da *subasta*, percentuais de adjudicação e avaliação administrativa a mercado; Estados Unidos exigem *minimum bid* na venda administrativa federal; Suécia afirma avaliação casuística de aceitabilidade; França confere ao juiz poder para fixar piso na venda amigável e controlar a adjudicação. A diversidade confirma que “preço vil” é categoria funcional, cuja solução depende de avaliação confiável, momentos de alienação e proteção do resultado econômico.

A segurança do adquirente depende de cadeia de atos. Portugal condiciona transmissão à emissão de título após depósito e cumprimento fiscal. Alemanha relaciona a venda ao registro, às regras do tribunal e à satisfação de direitos inscritos. Espanha estrutura o ato administrativo de adjudicação e a documentação registral. Brasil emite auto ou carta de arrematação e enfrenta regras próprias sobre eficácia, impugnação e cancelamento de ônus. Em todos os regimes, a confiança do mercado é maior quando o adquirente consegue identificar, antes do lance, quais direitos sobrevivem, quais são cancelados e qual procedimento será necessário para obter posse.

Por fim, os remédios devem ser proporcionais à fase do procedimento. Antes da venda, exige-se acesso a oposição, embargos, impugnação da avaliação, substituição de bem e controle de excesso. Durante a venda, devem existir mecanismos para corrigir defeitos de publicidade, falhas tecnológicas, habilitação indevida e irregularidade de lances. Após a venda, a anulação deve proteger vícios relevantes sem transformar a arrematação em situação precária indefinida. O CPPT português, ao prever prazos distintos para anulação conforme a causa, oferece exemplo de diferenciação temporal que busca equilibrar correção e estabilidade da aquisição.

14 IMPLICAÇÕES PARA O BRASIL: EFICIÊNCIA SEM DESJURISDIONALIZAÇÃO IRREFLETIDA

O primeiro resultado comparado aplicável ao Brasil é conceitual. É preciso separar a discussão sobre execução fiscal administrativa da discussão sobre modernização do leilão judicial. A primeira envolve repartição constitucional de competências, garantias de devido processo, responsabilidade patrimonial e controle jurisdicional. A segunda diz respeito a publicidade, infraestrutura digital, cadastro de interessados, dados de imóveis, depósito, registro de lances e gestão do pós-venda. A melhoria da segunda não pressupõe adesão à primeira. O processo brasileiro pode incorporar padrões administrativos e digitais avançados mantendo a alienação sob direção judicial.

O segundo resultado refere-se à informação mínima. Para imóveis, edital e página de leilão deveriam apresentar, de forma estruturada e interoperável, matrícula atualizada, descrição registral e física, georreferenciamento quando aplicável, valor de avaliação e metodologia, fotos recentes, situação de ocupação conhecida, ônus e gravames, credores preferenciais, tributos vinculados ao bem, regras de visitação, condições de pagamento, comissão, procedimento de imissão na posse e riscos conhecidos. Informação fragmentada em petições ou anexos de difícil acesso prejudica competição e transfere ao arrematante custo de diligência excessivo, com desconto inevitável no lance.

O terceiro resultado é a importância de regras antecipadas de preço e de tentativas de venda. A legislação brasileira deve ser aplicada de modo a tornar previsíveis valor de avaliação, lances mínimos, sucessão de praças, hipóteses de venda direta e condição para aceitação de proposta inferior à avaliação. A previsibilidade portuguesa é especialmente útil como parâmetro: todos os interessados conhecem, desde o início, a sequência legal de modalidades e os percentuais aplicáveis. Não se defende importar mecanicamente os percentuais portugueses, pois a base tributária brasileira não possui a mesma função, atualização e integração. Defende-se, sim, que a redução de preço seja objetiva, fundamentada e anunciada previamente.

O quarto resultado é a profissionalização do pós-venda. Muitos conflitos não surgem no momento da oferta, mas depois da arrematação: atraso no pagamento, expedição tardia de carta, dificuldade de registrar o título, dúvidas sobre ônus, resistência do ocupante e obstáculos à imissão. Portugal demonstra a utilidade de separar adjudicação, depósito e emissão do título de transmissão. O Brasil pode aperfeiçoar protocolos de entrega documental, integração com registros e comunicação com órgãos fiscais, de modo que o auto de arrematação não seja apenas marco formal, mas instrumento efetivo de transferência econômica.

O quinto resultado é o controle de integridade. As plataformas devem registrar integralmente lances, prorrogações, depósitos, acessos relevantes, suspensão, retificação de edital e decisão sobre arrematação. É desejável que o juízo e as partes tenham acesso a trilha de auditoria exportável. O modelo espanhol demonstra o valor da identificação vinculada a portal oficial; o português evidencia limitações subjetivas de aquisição e dever de depósito; a experiência chinesa sublinha a investigação prévia do bem. Tais elementos reduzem fraude, lances insinceros, assimetria informacional e alegações posteriores de falha operacional.

O sexto resultado é a proporcionalidade da execução imobiliária fiscal. A comparação italiana, francesa, alemã e norte-americana mostra que o poder de vender imóvel por dívida

pública costuma ser cercado por critérios de valor, proteção residencial, avaliação, possibilidade de pagamento e revisão. A efetividade arrecadatária não autoriza que a expropriação seja tratada como automatismo. No Brasil, a aplicação combinada da Lei de Execução Fiscal, da legislação de impenhorabilidade, do CPC e da Constituição deve preservar adequação, necessidade e proporcionalidade em sentido estrito, especialmente quando se trate de bem residencial, pequena dívida, copropriedade ou bem essencial à atividade produtiva.

A eventual criação de execução fiscal administrativa no Brasil, caso futuramente discutida em nível legislativo, somente poderia ser legítima com salvaguardas cumulativas: constituição definitiva e exigível do crédito; notificação adequada; acesso integral ao expediente eletrônico; defesa administrativa efetiva; avaliação contraditória; publicidade ampla; identificação segura de licitantes; reserva de preço ou regra objetiva contra alienação desproporcional; revisão judicial tempestiva e independente; proteção de terceiros e coproprietários; título de transferência apto ao registro; e disciplina de restituição do saldo excedente. Sem essas condições, a promessa de eficiência corre o risco de converter-se em aumento de litigiosidade e desvalorização dos ativos levados à venda.

15 CONCLUSÃO

A alienação forçada de bens não possui formato universal. Os sistemas examinados revelam três matrizes: judicial, administrativa e híbrida. A diferença fundamental não está no uso de papel ou plataforma digital, mas na distribuição de competências para penhorar, avaliar, vender, adjudicar, transferir e rever atos. O modelo brasileiro é predominantemente judicial; o português e o espanhol configuram execuções fiscais administrativas com controle judicial; o sueco concentra funções em autoridade especializada; França, Alemanha e Itália adotam soluções híbridas para imóveis; os Estados Unidos combinam *levy* administrativo e *foreclosure* judicial conforme o caso.

O modelo português confirma que a execução administrativa pode ser juridicamente sofisticada. Sua relevância não está em uma suposta superioridade automática da Administração sobre o juiz, mas na articulação entre sequência de modalidades, publicidade digital, avaliação legalmente estruturada, pisos de preço, pagamento, título de transmissão e reclamação ao tribunal tributário. A existência de poder administrativo é acompanhada de limites normativos claros. É esse conjunto, e não a mera desjudicialização, que explica sua utilidade como referência comparada.

Para o Brasil, a conclusão central é dupla. Primeiro, a modernização de leilões judiciais pode avançar desde já mediante interoperabilidade, qualidade informacional, rastreabilidade de lances e gestão do pós-venda, sem alteração da natureza judicial da execução fiscal. Segundo, qualquer debate legislativo sobre execução fiscal administrativa deve ser precedido de desenho institucional completo, com garantias de contraditório, proporcionalidade, revisão judicial e segurança registral. A eficiência legítima não é a venda mais rápida em abstrato, mas a venda que converte o bem em valor de modo competitivo, estável e controlável.

O leilão judicial contemporâneo é, portanto, menos um evento isolado e mais uma cadeia pública de dados, decisões, garantias e atos translativos. A tecnologia expande a publicidade e a auditabilidade; a lei define os limites de preço, competência e proteção; o registro estabiliza a titularidade; e o controle judicial, prévio ou posterior, preserva a

legitimidade da execução. O desafio comparado consiste em alinhar esses elementos de forma coerente, para que a alienação forçada satisfaça o crédito sem sacrificar a integridade do procedimento e a confiança no mercado de bens judiciais.

Página

APÊNDICE A - QUADRO COMPARATIVO DOS REGIMES ANALISADOS

Quadro 1 - Arquiteturas de alienação forçada e execução fiscal

Sistema	Matriz e condutor	Preço e concorrência	Controle	Traço distintivo
Brasil	Judicial. Juízo, servidor e leiloeiro; Fazenda exequente.	Avaliação e regras do CPC/LEF.	Prévio e concomitante.	Execução fiscal judicial com leilão eletrônico ou presencial.
Portugal	Administrativa. Órgão de execução fiscal.	70%, 50% e piso de 20% conforme CPPT.	Reclamação no tribunal tributário.	Sequência legal de modalidades e título de transmissão.
Espanha	Administrativa. Órgãos de arrecadação e Mesa de subasta.	Avaliação a mercado, tipo de subasta e depósitos.	Revisão de atos administrativos.	Portal estatal de subastas e publicação no BOE.
Suécia	Administrativa especializada. Kronofogden.	Avaliação casuística, leilão, proposta e depósito.	Regime geral de execução.	Autoridade única para dívidas públicas e privadas.
França	Híbrida. Juiz de l'exécution e profissionais habilitados.	Piso judicial e adjudicação.	Intenso e prévio.	Venda amigável autorizada ou adjudicação judicial.
Alemanha	Híbrida. Administração fiscal na cobrança; Amtsgericht no imóvel.	Proteções percentuais e avaliação judicial.	Estruturalmente judicial para imóvel.	Zwangsversteigerung Zwangsverwaltung.

Itália	Híbrida. Agente de cobrança em regime especial.	Regras fiscais e restrições materiais.	Conexão com execução civil e registro.	Limites de valor e tutela da residência principal.
Estados Unidos	Mista. IRS na venda administrativa ou tribunal em <i>foreclosure</i> .	<i>Minimum bid</i> , leilão público ou propostas fechadas.	Administrativo com opções judiciais.	Coexistência de <i>levy and sale</i> e <i>judicial sale</i> .

Fonte: elaboração própria com base nas normas e documentos institucionais referidos neste artigo.

Página

REFERÊNCIAS

ARGENTINA. Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires. **Acuerdo 3604/2012. Reglamento de Subastas Judiciales Electrónicas**. La Plata, 2012. Disponível em: <https://www.scba.gov.ar/subastas/documentos/Reglamento.pdf>. Acesso em: 2 jul. 2026.

ALEMANHA. **Abgabenordnung (AO)**. 16 mar. 1976. Disponível em: https://www.gesetze-im-internet.de/ao_1977/. Acesso em: 2 jul. 2026.

ALEMANHA. **Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)**. 24 mar. 1897. Disponível em: <https://www.gesetze-im-internet.de/zvg/>. Acesso em: 2 jul. 2026.

BRASIL. **Lei n. 6.830, de 22 de setembro de 1980. Dispõe sobre a cobrança judicial da Dívida Ativa da Fazenda Pública**. Brasília, DF: Presidência da República, 1980. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6830.htm. Acesso em: 2 jul. 2026.

BRASIL. **Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil**. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 2 jul. 2026.

CHINA. Supreme People's Court. **SPC unveils guideline to further streamline online judicial auctions**. Beijing, 2024. Disponível em: https://english.court.gov.cn/2024-11/22/c_1053710.htm. Acesso em: 2 jul. 2026.

ESPAÑA. **Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria**. Madrid: Boletín Oficial del Estado, 2003. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-23186>. Acesso em: 2 jul. 2026.

ESPAÑA. **Real Decreto 939/2005, de 29 de julio. Aprueba el Reglamento General de Recaudación**. Madrid: Boletín Oficial del Estado, 2005. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2005-14803>. Acesso em: 2 jul. 2026.

ESTADOS UNIDOS. Internal Revenue Service. **Internal Revenue Manual 5.17.3: Levy and Sale.** Washington, DC, 2026. Disponível em: https://www.irs.gov/irm/part5/irm_05-017-003. Acesso em: 2 jul. 2026.

ESTADOS UNIDOS. Internal Revenue Service. **What happens after my property is seized and how do I get it back?** Washington, DC, 2026. Disponível em: <https://www.irs.gov/businesses/small-businesses-self-employed/what-happens-after-my-property-is-seized-and-how-do-i-get-it-back>. Acesso em: 2 jul. 2026.

ESTADOS UNIDOS. United States Code. **26 U.S.C. § 6335: Sale of seized property.** Washington, DC, 2026. Disponível em: [https://uscode.house.gov/view.xhtml?req=\(title:26%20section:6335%20edition:prelim\)](https://uscode.house.gov/view.xhtml?req=(title:26%20section:6335%20edition:prelim)). Acesso em: 2 jul. 2026.

ESTADOS UNIDOS. Internal Revenue Service. **Internal Revenue Manual 5.10.8: Judicial Sales.** Washington, DC, 2020. Disponível em: https://www.irs.gov/irm/part5/irm_05-010-008. Acesso em: 2 jul. 2026.

FRANÇA. **Code des procédures civiles d'exécution. Livre III: La saisie immobilière.** Paris: Légifrance, 2026. Disponível em: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000025024948/LEGISCTA000025938933/. Acesso em: 2 jul. 2026.

ITÁLIA. **Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602. Disposizioni sulla riscossione delle imposte sul reddito.** Roma: Normattiva, 1973. Disponível em: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto:1973-09-29;602!vig=>. Acesso em: 2 jul. 2026.

ITÁLIA. Agenzia delle entrate-Riscossione. **Procedure esecutive.** Roma, 2026a. Disponível em: <https://www.agenziaentrateriscossione.gov.it/it/Per-saperne-di-piu/le-procedure/procedure-esecutive/>. Acesso em: 2 jul. 2026.

ITÁLIA. Agenzia delle entrate-Riscossione. **Avvisi immobiliari: motore di ricerca aste immobiliari.** Roma, 2026b. Disponível em: <https://servizi.agenziaentrateriscossione.gov.it/InternetAlFe/>. Acesso em: 2 jul. 2026.

JAPÃO. Courts of Japan. **Questions and Answers on Civil Procedure: real estate execution sale.** Tóquio, 2026. Disponível em: https://www.courts.go.jp/english/judicial_sys/qa_on_Civil_Procedure/index.html. Acesso em: 2 jul. 2026.

OECD. **Tax Administration 2025: comparative information on OECD and other advanced and emerging economies.** Paris: OECD Publishing, 2025. DOI: <https://doi.org/10.1787/cc015ce8-en>. Disponível em: https://www.oecd.org/en/publications/tax-administration-2025_cc015ce8-en.html. Acesso em: 2 jul. 2026.

PORTUGAL. **Decreto-Lei n. 433/99, de 26 de outubro. Código de Procedimento e de Processo Tributário.** Lisboa: Diário da República, 1999. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/decreto-lei/1999-34577575>. Acesso em: 2 jul. 2026.

PORTUGAL. **Portaria n. 219/2011, de 1 de junho. Aprova procedimentos e especificações técnicas para venda de bens penhorados em execução fiscal mediante leilão eletrônico.** Lisboa: Diário da República, 2011. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/219-2011-673474>. Acesso em: 2 jul. 2026.

REINO UNIDO. **Civil Procedure Rules. Part 73: Charging Orders, Stop Orders and Stop Notices.** Londres: Ministry of Justice, 2023. Disponível em: <https://www.justice.gov.uk/courts/procedure-rules/civil/rules/part73>. Acesso em: 2 jul. 2026.

REINO UNIDO. HM Land Registry. **Practice guide 76: charging orders.** Londres, 2025. Disponível em: <https://www.gov.uk/government/publications/charging-orders/practice-guide-76-charging-orders>. Acesso em: 2 jul. 2026.

SACCO, Rodolfo. **Legal formants: a dynamic approach to comparative law.** The American Journal of Comparative Law, Oxford, v. 39, n. 1, p. 1-34, 1991. DOI: <https://doi.org/10.2307/840669>.

SUÉCIA. Kronofogden. **Attach salary or property.** Estocolmo, 2026a. Disponível em: <https://kronofogden.se/other-languages/the-enforcement-authority---english/you-have-a-debt-enforcement/attach-salary-or-property>. Acesso em: 2 jul. 2026.

SUÉCIA. Kronofogden. **The Swedish Enforcement Authority's Auction site.** Estocolmo, 2026b. Disponível em: https://auktionstorget.kronofogden.se/Auctionsite_en.html. Acesso em: 2 jul. 2026.

ZWEIGERT, Konrad; KÖTZ, Hein. **An introduction to comparative law.** 3. ed. Oxford: Clarendon Press, 1998.