

CENTRO UNIVERSITÁRIO SANTA AMÉLIA
UNISECAL

AHMED JURICH

**LEILÕES EXTRAJUDICIAIS DE IMÓVEIS: ASPECTOS
LEGAIS E PRÁTICOS À LUZ DA LEI 9.514/97 (ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA).**

PONTA GROSSA

2025

CENTRO UNIVERSITÁRIO SANTA AMÉLIA
UNISECAL

AHMED JURICH

**LEILÕES EXTRAJUDICIAIS DE IMÓVEIS: ASPECTOS
LEGAIS E PRÁTICOS À LUZ DA LEI 9.514/97 (ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA).**

Projeto apresentado como critério de avaliação parcial da Disciplina de Trabalho de Curso II, 9º Período A do Curso de Bacharelado em Direito do Centro Universitário Santa Amélia - UniSecal.

Prof. Ricardo Margraf Cruz

PONTA GROSSA

2025

LEILÕES EXTRAJUDICIAIS DE IMÓVEIS: ASPECTOS LEGAIS E PRÁTICOS À LUZ DA LEI 9.514/97 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

Ahmed Jurich¹ (UniSecal)
Ricardo Margraf Cruz² (UniSecal)

Resumo: A alienação fiduciária de bens imóveis, instituída pela Lei nº 9.514/97, é um instrumento jurídico fundamental para a garantia e segurança nas operações de crédito imobiliário no Brasil. Este mecanismo possibilita ao credor a retomada rápida do imóvel em caso de inadimplemento, por meio de leilões extrajudiciais que dispensam a atuação do Poder Judiciário, promovendo maior celeridade e redução de custos processuais. Todavia, apesar dos benefícios práticos, o procedimento apresenta desafios relevantes, especialmente no tocante à proteção dos direitos do devedor, como a observância do contraditório, da ampla defesa e da publicidade adequada dos atos. Ademais, a determinação do lance mínimo para o segundo leilão, estabelecido igual ao valor da dívida, tem gerado controvérsias quanto à possibilidade de configuração de “preço vil” quando a dívida é inferior ao valor real do imóvel, gerando riscos de prejuízos ao devedor e insegurança jurídica aos adquirentes. O presente artigo realiza uma análise crítica do histórico, dos fundamentos jurídicos e do procedimento extrajudicial da alienação fiduciária, abordando as correntes doutrinárias e os posicionamentos jurisprudenciais sobre o tema. Por fim, destaca-se a necessidade de aprimoramentos legislativos e jurisprudenciais que assegurem o equilíbrio entre a efetividade da garantia creditícia e a proteção dos direitos fundamentais dos envolvidos.

Palavras-chave: Alienação fiduciária; Leilão extrajudicial; Lei nº 9.514/97; Lance mínimo; Preço vil; Segurança jurídica; Crédito imobiliário; Direitos do devedor.

1 INTRODUÇÃO

2 LEILÕES EXTRAJUDICIAIS DE IMÓVEIS

2.1 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.

2.2 HISTÓRICO E EVOLUÇÃO DA LEI 9.514/97.

2.3 DEFINIÇÕES E FUNDAMENTOS JURÍDICOS DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS DE IMÓVEIS.

3 ASPECTOS PRÁTICOS E IMPACTO NO MERCADO IMOBILIÁRIO

3.1 VANTAGENS E DESVANTAGENS DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL EM RELAÇÃO AO JUDICIAL

3.2 A SEGURANÇA JURÍDICO E OS DIREITOS DOS ADQUIRINTES

3.3 ANÁLISES JURISPRUDENCIAIS E IMPLICAÇÕES PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO.

3.4 APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DO CPC AOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS

3.5 TRIBUTAÇÃO NO PROCESSO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

3.6 PROPOSTAS DE APERFEIÇOAMENTO LEGISLATIVO E INSTITUCIONAL

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

1 INTRODUÇÃO

Os leilões extrajudiciais de imóveis, regulamentados pela Lei nº 9.514/1997, constituem um instrumento jurídico eficiente e célere para a recuperação de créditos em contratos imobiliários. Este mecanismo, que ocorre fora do âmbito judicial, foi concebido para garantir maior agilidade ao credor fiduciário, ao mesmo tempo em que busca assegurar os direitos do devedor, promovendo equilíbrio nas relações contratuais.

A alienação fiduciária em garantia de bens imóveis permite ao credor obter a posse indireta do bem enquanto o devedor permanece como possuidor direto, conforme prevê o Art. 22 da Lei nº 9.514. Em caso de inadimplência, há a consolidação da propriedade em nome do credor, que, por sua vez, pode promover a venda do imóvel por meio de leilão extrajudicial. Esse processo, regulado pelo Art. 26 da referida lei, busca celeridade e segurança, sendo amplamente utilizado em financiamentos habitacionais.

2 LEILÕES EXTRAJUDICIAIS DE IMÓVEIS

A prática dos leilões extrajudiciais de imóveis tem ganhado cada vez mais destaque no cenário jurídico e econômico brasileiro, especialmente após a vigência da Lei nº 9.514/97, que trouxe a regulamentação da alienação fiduciária de bens imóveis. Esse tipo de leilão ocorre fora do Poder Judiciário, o que significa que o credor pode retomar e vender o imóvel em caso de inadimplência do devedor, sem a necessidade de ingressar com uma ação judicial. O que torna o processo mais rápido e, muitas vezes, menos oneroso.

O fundamento legal desse procedimento está justamente na mencionada lei, que detalha os passos que devem ser seguidos para que a propriedade do imóvel seja consolidada em nome do credor fiduciário e posteriormente levada a leilão. Há prazos bem definidos para notificar o devedor e realizar as etapas do leilão, o que garante certa previsibilidade e segurança para as partes envolvidas. Por isso, muitos credores têm optado por essa via, como alternativa às longas e burocráticas ações judiciais.

Apesar das vantagens, esse modelo não está isento de falhas. Um dos pontos que mais geram discussão é a necessidade de garantir que o devedor seja devidamente avisado sobre o processo, respeitando os princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa. A agilidade do procedimento, embora vantajosa para o credor, pode acabar prejudicando o

devedor se não forem observadas com rigor as exigências legais, principalmente no que se refere à publicidade e à forma das notificações.

Outro ponto que merece atenção é o crescente interesse de compradores e investidores nesse tipo de leilão. Embora possam representar boas oportunidades de aquisição, é fundamental que os interessados tenham conhecimento sobre a legislação aplicável e os riscos envolvidos. A falta de preparo ou de orientação adequada pode levar a prejuízos, como a aquisição de imóveis com pendências judiciais ou dívidas que não foram informadas no momento da aquisição. Por isso, o estudo sobre os leilões extrajudiciais se mostra relevante não apenas para os profissionais da área jurídica, mas também para todos que atuam ou desejam atuar no setor imobiliário.

A modalidade dos leilões extrajudiciais representa um avanço importante no âmbito do direito imobiliário brasileiro, sobretudo por facilitar a execução das garantias fiduciárias com agilidade e menor custo. Conforme descreve Lopes (2023), “a alienação fiduciária em garantia proporciona ao credor meios eficazes para a satisfação do crédito, dispensando a morosidade dos processos judiciais tradicionais” (p. 14).

2.1 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

A alienação fiduciária em garantia é um instrumento jurídico utilizado principalmente em operações de crédito, no qual o devedor transfere ao credor a propriedade resolúvel do bem, enquanto mantém a posse direta. Essa figura permite que o bem dado em garantia seja retomado pelo credor de forma mais rápida, caso o devedor não pague, sem que seja necessário recorrer ao Poder Judiciário. No setor imobiliário, essa modalidade passou a ser regulamentada com mais clareza a partir da Lei nº 9.514 de 1997, a qual detalha o rito para tal procedimento, enfatizando a necessidade de notificação do devedor, prazos para purgação da mora e a possibilidade do segundo leilão com lance mínimo.

O principal objetivo da alienação fiduciária é oferecer maior segurança às instituições financeiras e agilidade na recuperação de crédito. Ao contrário, por exemplo, da hipoteca, que exige processo judicial para execução da dívida, a alienação fiduciária autoriza que, em caso de inadimplência, o imóvel seja consolidado em nome do credor e levado a leilão extrajudicial. Isso torna o procedimento mais eficiente e menos oneroso, tanto para o credor quanto para o sistema judiciário, que já enfrenta elevada sobrecarga de demandas. Lopes (2023) destaca que “a alienação fiduciária é um instrumento eficaz para mitigar riscos de crédito e fomentar o mercado imobiliário, dado o seu procedimento simplificado e seguro” (p. 12).

2.2 HISTÓRICO E EVOLUÇÃO DA LEI 9.514/97

Antes da promulgação da Lei nº 9.514/97, os processos para retomada e venda de imóveis eram predominantemente judiciais, o que resultava em lentidão e insegurança jurídica. Segundo Rocha (2021), “a criação do Sistema de Financiamento Imobiliário e a regulamentação da alienação fiduciária foram respostas legislativas para dinamizar e dar segurança ao mercado imobiliário brasileiro” (p. 7).

A promulgação da Lei nº 9.514, em 20 de novembro de 1997, marcou uma mudança significativa no regime jurídico dos financiamentos imobiliários no Brasil. Antes, os contratos garantidos por hipoteca predominavam, mas eram vistos como pouco eficazes em razão da lentidão dos processos judiciais de execução. A nova legislação trouxe um modelo inspirado em práticas internacionais, com o objetivo de fomentar o crédito imobiliário e proteger os interesses dos credores.

O crescimento do mercado imobiliário e a necessidade de políticas públicas habitacionais, como o programa Minha Casa Minha Vida, evidenciaram a importância de mecanismos que permitissem maior celeridade na recuperação de créditos imobiliários, justificando a relevância da lei.

Com o passar do tempo, a Lei 9.514/97 passou por interpretações doutrinárias e ajustes jurisprudenciais que reforçaram sua aplicação prática. A possibilidade de execução extrajudicial, conferida pela norma, passou a ser entendida como legítima pelos tribunais, desde que obedecidos os princípios do devido processo legal, notadamente a notificação do devedor e a garantia de publicidade dos leilões. A evolução da lei também acompanhou a modernização do mercado imobiliário, incorporando novos mecanismos de registro eletrônico e exigências mais rígidas quanto à formalização dos contratos.

2.3 DEFINIÇÕES E FUNDAMENTOS JURÍDICOS DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS DE IMÓVEIS.

Os leilões extrajudiciais de imóveis são definidos como o procedimento de venda pública de bens imóveis, realizado sem a intervenção direta do Poder Judiciário, com base nas disposições contratuais e legais previstas na lei de alienação fiduciária. A realização desse tipo de leilão é regulamentada, principalmente, pelos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, os quais estabelecem que, após a consolidação da propriedade em nome do credor, o imóvel deverá ser

leilão em dois prazos distintos: o primeiro, buscando a venda por valor igual ou superior ao da dívida; e o segundo, aceitando-se o maior lance, independentemente do valor.

Juridicamente, esse mecanismo encontra respaldo no princípio da autonomia da vontade e na função social do contrato. O devedor, ao firmar o contrato de alienação fiduciária, geralmente assinado no momento da compra do bem, concorda expressamente com os termos que autorizam o leilão extrajudicial. Ainda assim, o procedimento exige rigor técnico e formal, especialmente nos requisitos que se referem à notificação pessoal do devedor e a ampla divulgação do leilão. Esses requisitos visam garantir a legalidade do processo e a proteção dos direitos do devedor, evitando abusos e nulidades futuras. Rocha (2021) observa que “o procedimento extrajudicial confere maior rapidez e eficácia à execução, mas impõe o rigoroso cumprimento das notificações e do prazo legal, sob pena de nulidade do ato” (p. 15).

A função social da propriedade é um princípio constitucional que estabelece que a propriedade deve ser utilizada de maneira a beneficiar a sociedade, e não apenas seu proprietário. Em leilões extrajudiciais, isso significa que, embora o credor tenha o direito de retomar o imóvel em caso de inadimplência, ele deve garantir que o processo não prejudique excessivamente o devedor, respeitando os princípios da dignidade da pessoa humana e da função social do imóvel.

Um dos fundamentos essenciais para a validade do leilão extrajudicial é a observância do direito à ampla defesa e ao contraditório, mesmo que por meios extrajudiciais, garantindo que o devedor tenha conhecimento e oportunidade de regularizar sua situação.

3 ASPECTOS PRÁTICOS E IMPACTO NO MERCADO IMOBILIÁRIO

A consolidação da alienação fiduciária como instrumento de garantia no mercado imobiliário brasileiro trouxe transformações significativas na forma como os créditos imobiliários são executados e como os imóveis são redistribuídos. A possibilidade de realização de leilões extrajudiciais, regulamentada pela Lei nº 9.514/97, representa um avanço em termos de eficiência e rapidez, conferindo maior dinâmica ao mercado e facilitando a circulação dos bens.

No entanto, essa celeridade e desjudicialização do processo suscitam importantes reflexões sobre os impactos práticos no mercado, as garantias que são oferecidas às partes envolvidas e as consequências jurídicas e econômicas. É fundamental analisar as vantagens e os riscos dessa modalidade, bem como sua influência sobre investidores, devedores e adquirentes.

Além disso, o exame dos efeitos práticos passa necessariamente pela compreensão da segurança jurídica proporcionada pelo instituto e dos direitos dos adquirentes que participam dos leilões extrajudiciais, bem como pelas interpretações jurídicas que vêm sendo consolidadas pela jurisprudência brasileira.

3.1 VANTAGENS E DESVANTAGENS DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL EM RELAÇÃO AO JUDICIAL

A principal vantagem do leilão extrajudicial reside na sua celeridade e menor burocracia. Enquanto o leilão judicial depende de longos trâmites processuais e decisão de magistrado, o extrajudicial é realizado mediante procedimento administrativo previsto em lei, reduzindo o tempo necessário para a recuperação do crédito e a venda do imóvel.

Além disso, o custo é consideravelmente menor para o credor, que não arca com despesas processuais complexas, honorários advocatícios elevados ou possíveis recursos protelatórios que frequentemente ocorrem na via judicial. Essa eficiência contribui para a estabilidade e confiança no mercado imobiliário, incentivando as instituições financeiras a ofertarem crédito com maior segurança.

Entretanto, essa modalidade apresenta desvantagens e riscos. A maior rapidez pode comprometer a proteção dos direitos do devedor, especialmente se as notificações e oportunidades de defesa não forem plenamente observadas. A ausência do contraditório judicial pode resultar em alienações feitas sem pleno conhecimento ou contestação do devedor, expondo-o a prejuízos irreparáveis.

Outro problema é a possibilidade de o imóvel ser vendido por preço abaixo do valor de mercado, fenômeno conhecido como “preço vil”. A lei busca limitar isso por meio do lance mínimo no segundo leilão, mas a prática e a jurisprudência demonstram que ainda há inseguranças e dificuldades na aplicação dessa regra, criando risco para adquirentes e para o próprio sistema.

O conceito de “preço vil” refere-se a um valor de arrematação que é considerado muito baixo, abaixo do que seria justo e razoável. Normalmente, considera-se preço vil aquele abaixo de 50% do valor de avaliação do bem, o que pode resultar em um enriquecimento ilícito do credor e prejuízo ao devedor. Isso gera incertezas jurídicas, principalmente quanto à validade do leilão e à proteção dos direitos fundamentais do devedor. O termo tem origem na análise do Código Civil, que visa prevenir vendas prejudiciais à parte mais vulnerável, a fim de garantir que o valor da propriedade seja respeitado.

A aplicação do lance mínimo no segundo leilão, embora estipulada pela Lei nº 9.514/97, tem gerado controvérsias significativas. Em casos em que o valor da dívida é substancialmente inferior ao valor de mercado do imóvel, o segundo leilão pode resultar em vendas a preços considerados "vilmente baixos", ou seja, abaixo do valor justo de mercado. Essa prática tem gerado insegurança jurídica, tanto para o credor quanto para o devedor. Um exemplo disso pode ser observado na jurisprudência recente, que questiona a validade de leilões com lances tão baixos, que não refletem o valor real da propriedade e podem prejudicar a parte devedora.

3.2 A SEGURANÇA JURÍDICO E OS DIREITOS DOS ADQUIRINTES

Para garantir a segurança dos adquirentes, a legislação exige que a consolidação da propriedade fiduciária e os atos do leilão sejam devidamente registrados. Rocha (2021) destaca que “a transparência e a regularidade documental são fundamentais para assegurar que o adquirente exerça plenamente seu direito de propriedade, evitando litígios futuros” (p. 27).

Já Valderrama (2022) reforça que “a atuação profissional dos leiloeiros e a fiscalização cartorial são imprescindíveis para evitar fraudes e assegurar a lisura do processo, principalmente em um mercado que cresce em volume e complexidade” (p. 45).

Embora os leilões extrajudiciais ofereçam boas oportunidades de aquisição, é importante que os compradores estejam cientes de que pode haver riscos envolvidos, como a aquisição de imóveis com pendências não informadas. Isso pode incluir dívidas de IPTU, taxas condominiais ou até litígios não resolvidos. A falta de um processo de due diligence completo pode resultar em prejuízos significativos para o adquirente, que pode ser surpreendido por débitos do imóvel após a compra.

Para garantir que os adquirentes não sejam surpreendidos por pendências jurídicas ou dívidas não informadas no momento da aquisição, a legislação exige que todos os registros sejam devidamente atualizados e acessíveis. Isso inclui a verificação de eventuais ônus e ações judiciais que possam recair sobre o imóvel. A transparência do procedimento é imprescindível para a proteção dos compradores de boa-fé.

Caso haja falhas na regularidade do processo, como a ausência de notificação adequada ao devedor ou publicidade insuficiente do leilão, o adquirente pode ser alvo de litígios e até ter a compra anulada. Por isso, a segurança jurídica do adquirente depende da conformidade com as exigências legais de publicidade, registro e comunicação. A jurisprudência tem reforçado que, mesmo em processos extrajudiciais, os direitos dos adquirentes devem ser respeitados, especialmente no que tange à boa-fé e à transparência do procedimento.

É importante lembrar que a legislação também exige que os editais de leilões extrajudiciais informem de maneira clara a situação fiscal do imóvel, incluindo eventuais pendências de tributos como o IPTU e taxas de condomínio. A não inclusão dessas informações no edital pode acarretar em litígios futuros, prejudicando tanto o comprador quanto o credor. Portanto, é importante que o leilão seja conduzido de maneira transparente, com a disponibilização de todas as informações fiscais pertinentes, a fim de garantir que o processo de arrematação ocorra de forma segura e sem riscos tributários inesperados.

3.3 ANÁLISES JURISPRUDENCIAIS E IMPLICAÇÕES PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO.

Lopes (2023) demonstra que “a jurisprudência brasileira evoluiu no sentido de reconhecer a necessidade de aplicação do artigo 891 do Código de Processo Civil, ainda que de forma analógica, para resguardar o devedor de preços vilmente baixos em leilões extrajudiciais” (p. 28).

Por outro lado, há decisões que privilegiam a segurança do crédito e a rapidez do procedimento, aceitando a legitimidade do segundo leilão com lance mínimo no valor da dívida, mesmo que inferior ao valor real do imóvel (ROCHA, 2021, p. 30).

Essa divergência contribui para a insegurança jurídica no mercado imobiliário, impactando diretamente a liquidez dos imóveis e a confiança dos investidores. Como aponta Valderrama (2022), “a ausência de padronização e clareza normativa pode gerar litígios prolongados e dificultar a expansão do crédito imobiliário” (p. 53).

3.4 APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DO CPC AOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS

A aplicação subsidiária do Código de Processo Civil (CPC) aos leilões extrajudiciais tem ganhado relevância na doutrina e jurisprudência, especialmente diante de lacunas normativas na Lei nº 9.514/97. Em especial, o artigo 891 do CPC, que estabelece critérios para evitar a alienação de bens por preço vil, tem sido frequentemente invocado de forma analógica. Apesar de a Lei nº 9.514/97 permitir que o segundo leilão seja realizado por qualquer valor igual ou superior à dívida, o entendimento mais recente do Superior Tribunal de Justiça reconhece que essa prática pode ser abusiva em certas situações. A jurisprudência vem demonstrando maior sensibilidade à proteção do devedor, destacando a importância do valor de mercado do bem como referência para validar o procedimento de arrematação. Essa

tendência reflete o princípio constitucional da função social da propriedade e o respeito ao contraditório, mesmo em procedimentos extrajudiciais.

3.5 TRIBUTAÇÃO NO PROCESSO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

A tributação no processo de leilão extrajudicial de imóveis envolve, principalmente, a responsabilidade pelo pagamento de tributos, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), taxas condominiais e outros encargos que podem ser associados ao imóvel durante o processo de inadimplência e até a venda. Em um primeiro momento, a responsabilidade pelo pagamento dos tributos que recaem sobre o imóvel, como o IPTU, continua sendo do devedor fiduciário, até que a propriedade seja consolidada em nome do credor. Caso o imóvel seja leilado, é comum que o adquirente assumira a responsabilidade pelos tributos pendentes a partir da data da arrematação. Isso está previsto em diversos julgados e é uma prática consolidada, embora o comprador deva tomar o cuidado de verificar a regularidade fiscal do imóvel antes de efetuar a compra, a fim de evitar surpresas com dívidas anteriores.

O adquirente de um imóvel em leilão extrajudicial se torna responsável pela quitação dos tributos pendentes, que incluem, além do IPTU, as taxas e outros encargos administrativos. No entanto, o Código Tributário Nacional (CTN) determina que a arrematação de imóveis em leilão não transfere automaticamente a dívida de tributos pendentes para o novo proprietário. Dependendo do caso, o adquirente pode ser sujeito a discutir judicialmente a responsabilidade pela quitação desses débitos, caso o imóvel tenha pendências fiscais não informadas no edital do leilão. Portanto, a verificação completa da regularidade fiscal do imóvel é um ponto crucial para garantir que o processo de aquisição ocorra sem surpresas tributárias indesejadas.

Caso o adquirente do imóvel não cumpra com as obrigações tributárias, ele poderá sofrer a execução fiscal para a cobrança dos débitos, incluindo eventuais encargos e juros moratórios. Além disso, há a possibilidade de que o imóvel adquirido em leilão extrajudicial seja objeto de penhora em um processo de execução fiscal, caso o comprador não regularize as pendências tributárias.

Ainda, quando um imóvel é adquirido por meio de leilão extrajudicial, o comprador fica sujeito ao pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), que é um imposto municipal. A base de cálculo do ITBI é o valor da arrematação ou a avaliação do imóvel, o que for maior. Portanto, é fundamental que o adquirente do imóvel observe o valor da arrematação, pois este será o parâmetro para a cobrança do ITBI, que varia conforme a legislação de cada

município. Em algumas cidades, há a possibilidade de isenção do ITBI, caso o comprador seja pessoa física e o imóvel tenha sido adquirido para a moradia própria.

3.6 PROPOSTAS DE APERFEIÇOAMENTO LEGISLATIVO E INSTITUCIONAL

Diversos estudiosos e operadores do direito têm proposto alterações legislativas e institucionais para aprimorar a segurança jurídica dos leilões extrajudiciais. Uma das principais sugestões é a imposição de um limite mínimo de valor baseado na avaliação de mercado, mesmo no segundo leilão, visando evitar o enriquecimento sem causa e preservar o princípio da dignidade da pessoa humana. Outra proposta recorrente é o fortalecimento da fiscalização sobre os procedimentos cartorários e a atuação dos leiloeiros, com a exigência de maior transparência nos editais, acesso facilitado às informações do imóvel e verificação prévia de débitos e ônus. Além disso, a adoção de tecnologias digitais para a intimação e para o próprio leilão pode ampliar a publicidade e assegurar maior participação de interessados, reduzindo riscos de fraudes e nulidades processuais. Essas medidas visam promover uma maior confiança dos agentes envolvidos e garantir que o processo seja justo e equilibrado entre as partes.

Uma das principais propostas de aprimoramento legislativo é a implementação de um limite mínimo de valor baseado na avaliação de mercado, não apenas no valor da dívida. Isso garantiria que o imóvel não fosse vendido por um valor abaixo do seu valor real, respeitando os princípios da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana. A proposta de fortalecimento da fiscalização sobre os procedimentos cartorários também é crucial, com a exigência de maior transparência nos editais e maior fiscalização sobre os leiloeiros. A utilização de tecnologias digitais para a intimação e o próprio leilão, além de permitir maior publicidade do processo, poderia aumentar a participação de investidores qualificados, diminuindo as chances de fraudes e nulidades processuais.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A alienação fiduciária de bem imóvel, instituída pela Lei nº 9.514/97, consolidou-se como uma alternativa eficiente e segura na constituição de garantias para operações de crédito imobiliário no Brasil. Seu modelo, ao transferir ao credor a propriedade resolúvel do imóvel, mantendo a posse com o devedor, permite a recuperação do crédito por meio de um procedimento extrajudicial célere, desafogando o Judiciário e proporcionando maior previsibilidade ao mercado.

Os leilões extrajudiciais, decorrentes da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, representam o ápice desse mecanismo. Por meio deles, o imóvel pode ser alienado em hasta pública mesmo sem intervenção judicial, desde que cumpridos os requisitos legais de notificação, prazos e publicidade. Essa desjudicialização é uma das maiores virtudes do sistema, ao reduzir custos, acelerar a execução e facilitar a circulação de bens e capitais no setor imobiliário.

No entanto, a análise crítica da prática revela fragilidades importantes. Uma delas diz respeito à proteção do devedor fiduciante, especialmente em relação ao contraditório e à ampla defesa. O fato de o procedimento ocorrer fora do Judiciário não exime o credor do cumprimento estrito das formalidades legais, sobretudo quanto à efetiva ciência do devedor. A inobservância desses aspectos pode comprometer a validade do leilão e gerar litígios posteriores, contrariando o próprio propósito da desjudicialização.

Outro ponto relevante diz respeito ao valor mínimo estipulado para o segundo leilão. A redação do §2º do art. 27 da Lei nº 9.514/97 determina que não será aceito lance inferior ao valor da dívida. Embora tal dispositivo tenha a intenção de garantir a satisfação do crédito, pode gerar distorções quando o valor da dívida é substancialmente inferior ao valor de mercado do bem. Tal situação levanta questionamentos sobre a ocorrência de “preço vil” e a eventual lesão aos princípios da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana, além de potencial enriquecimento sem causa do credor.

Nesse contexto, a doutrina e a jurisprudência vêm sinalizando para a necessidade de um olhar mais sensível e proporcional à aplicação do dispositivo, sugerindo inclusive a aplicação subsidiária do art. 891 do Código de Processo Civil, que trata da invalidade de leilões judiciais com lances vilmente inferiores ao valor do bem. A proposta de aplicação analógica, embora não pacificada, busca um equilíbrio mais justo e harmônico com os princípios constitucionais que regem o processo civil contemporâneo.

Por fim, verifica-se também que o crescente interesse de investidores nos leilões extrajudiciais impõe um novo desafio: garantir segurança jurídica aos adquirentes de boa-fé. A transparência do procedimento, a qualidade das informações disponibilizadas e a regularidade da documentação do imóvel são elementos que devem ser assegurados para fortalecer o instituto e evitar judicializações futuras.

Dessa forma, conclui-se que os leilões extrajudiciais, à luz da Lei nº 9.514/97, representam um avanço significativo na execução de garantias imobiliárias. No entanto, a sua aplicação deve ser constantemente revisitada, tanto pela doutrina quanto pelo legislador, com o objetivo de aperfeiçoar o equilíbrio entre agilidade e justiça, entre eficácia e proteção dos direitos fundamentais. Cabe, ainda, ao Poder Judiciário, por meio da interpretação evolutiva da norma, contribuir para o amadurecimento desse modelo e assegurar que ele continue sendo um instrumento legítimo, eficaz e justo para todos os envolvidos.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 21 de novembro de 1997 e retificado em 24 de novembro de 1997.

BRASIL. Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023. Dispõe sobre o aprimoramento das regras relativas ao tratamento do crédito e das garantias e às medidas extrajudiciais para recuperação de crédito. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 22 de dezembro de 2023. 202º da Independência e 135º da República.

DINIZ KREBS, Hélio Ricardo. A inconstitucionalidade da Lei da Alienação Fiduciária de bens imóveis: muito além da execução extrajudicial. Instituto dos Advogados de Santa Catarina – IASC, dez. 2020. Disponível em: (<https://iasc.org.br/2020/12/a-instituicao-da-lei-da-alienacao-fiduciaria-de-bens-imoveis-muito-alem-da-execucao-extrajudicial>). Acesso em: (20/04/2025 às 20h18min).

GRIGOLIN, Rodrigo. Uma alternativa ao leilão extrajudicial de bem imóvel na alienação fiduciária. Revista de Direito Notarial, 2021. Disponível em: <http://rdn.cnbsp.org.br/index.php/direitonotarial/article/view/28>. Acesso em: 26/09/2024 às 21h13min.

LEITE, Gisele. O Leilão Judicial e Extrajudicial no Direito brasileiro. Edição. Local de publicação: Editora BH Editora, 29 de maio de 2024.

LOPES, Gabriel. Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis: da problemática de insubsistência do segundo leilão extrajudicial, possíveis soluções e a figura do pacto marciano. Repositório Institucional – Universidade Federal de Uberlândia, 2023. Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/handle/123456789/39454>; Acesso em: 26/09/2024 às 21h07min.

MARDER, Alexandre. Aspectos práticos da alienação fiduciária. Escola Superior da Magistratura – ESDM / TJ-RS, 2024. Disponível em: (<https://www.1riboa.com.br/wp-content/uploads/2024/09/Aspectos-praticos-da-Alienacao-Fiduciaria-ESDM.pdf>). Acesso em: (15/04/2025 às 21h43min).

MORAIS, Mateus. O procedimento dos leilões de imóveis extrajudiciais. Jus Brasil, 15 set. 2021. Disponível em: (<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/o-procedimento-dos-leiloes-de-imoveis-extrajudiciais/1280794868>). Acesso em: (10/04/2025 às 21h20min).

SOUZA, André Luís Ferreira de. Pontos controversos da Lei nº 9.514/97 – Alienação Fiduciária. Universidade Federal de Uberlândia, 2021. Disponível em: (<https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/32844/1/PontosControversosLei.pdf>). Acesso em: 08/04/2025 às 20h28min).

REsp 1.733.777 – Rel. Min. Isabel Gallotti – STJ – 14/11/2023: “A partir da Lei 13.465/2017 (...) passou a ser obrigatória a intimação do devedor fiduciante da data do leilão, assegurando-lhe direito de preferência até a

realização do segundo leilão. Se o devedor se esquivar da intimação pessoal repetidas vezes, pode-se substituí-la por edital.”

REsp 2.096.465/SP – 3ª Turma do STJ – 2024: “No segundo leilão, arrematação por valor abaixo de 50 % da avaliação do imóvel (embora suficiente para saldar a dívida) resulta em enriquecimento sem causa do credor e fere o princípio da menor onerosidade. A arrematação foi anulada.”

VALDERRAMA, Eder Joel. Leilões judiciais no mercado imobiliário brasileiro no estado de São Paulo em 2021: análise da viabilidade econômico-financeira de imóveis arrematados. Biblioteca Digital de Trabalhos Acadêmicos da USP, 2021. Disponível em: (https://bdta.abcd.usp.br/directbitstream/049f2f08-16eb-4037-9f16-c87a8087bfac/Eder_Joel_Mechato_Valderrama_Monografia.pdf). Acesso em: (26/09/2024 às 21h03min.