

CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Leilões:

Direito, Mercado e Atividade do leiloeiro



CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Leilões e o Leiloeiro:

Estratégias desde o Edital até a Batida
do Martelo



O Leiloeiro na Alienação Fiduciária: Aspectos Estratégicos

Leilão Eletrônico: Atuação em Território Nacional" Base legal: IN DREI nº 52 de 29/07/2022

* Conhecimento técnico especializado em alienação fiduciária

* Condução processual sem vícios que possam gerar nulidades

* Experiência em questões complexas (consolidação, sobrejo, ocupação)

Devolutivas

Verificação prévia rigorosa da documentação

Conhecimento técnico aprofundado do registro imobiliário

Processo "limpo" desde o início

Agilidade na finalização dos processos



Preparação do leilão : Edital e Intimações

Formalidades Obrigatórias para Resultados Eficazes



1. 💰 **Apuração dos Valores de 1ª e 2ª Praça**
Definição contratual prévia dos valores mínimos

1ª Praça: Valor de avaliação do imóvel

2ª Praça: Valor mínimo para cobrir saldo devedor + despesas

2. **Intimação do Devedor - Direito de Preferência**

Legislação: Prevê "carta nos correios"

Prática moderna: Uso do e-mail (mais eficaz)

Requisito: E-mail deve constar no contrato

Crítico: Falta de intimação pode anular o leilão

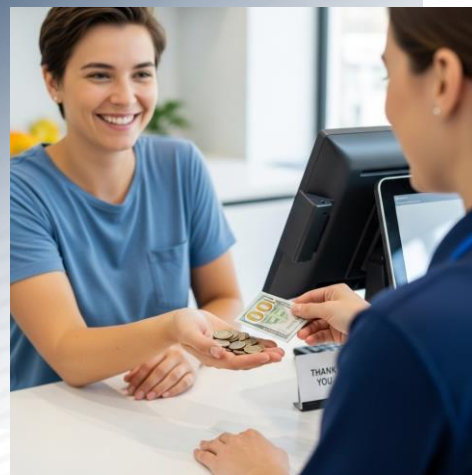


Pontos importantes e estratégicos

Saber orientar o fiduciante de maneira humanizada sobre



Prioridade na arrematação do imóvel, conforme direito de preferência



Sobejo

Devolução da diferença entre o valor da arrematação e o valor da dívida



Posse do arrematante ou do credor fiduciário



TAXA DE OCUPAÇÃO

DESDE A CONSOLIDAÇÃO DE
PROPRIEDADE





Lei da Alienação Fiduciária

Garante segurança a bancos e instituições financeiras

Proporciona rapidez na execução

Protege os direitos do fiduciante

Oferece segurança ao arrematante

Reduz a necessidade de processos judiciais

CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Obrigado

Sami Raicher | Leiloeiro oficial Público

Instagram: @sami_raicher_leiloeiro

CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Leilões Judiciais e Imóveis Alienados Fiduciariamente

Celina Pessoa de Mello Barbosa –
Congresso IBRADIM 2025

Para falar sobre isso, temos que saber:

Será rapidinho.

- ✓ **Alienação fiduciária (Lei 9.514/97) como principal garantia;**
- ✓ **Questão central: o que se penhora?**
- ✓ **Imóvel x Direitos do fiduciante**



Divergência de práticas

Como falar sobre isso, sem comparar



- ✓ São Paulo: penhora de direitos do fiduciante (jurisprudência consolidada)
- ✓ Pernambuco: ainda há penhora do imóvel
- ✓ Consequências: insegurança, entraves e menor liquidez

Legenda da imagem

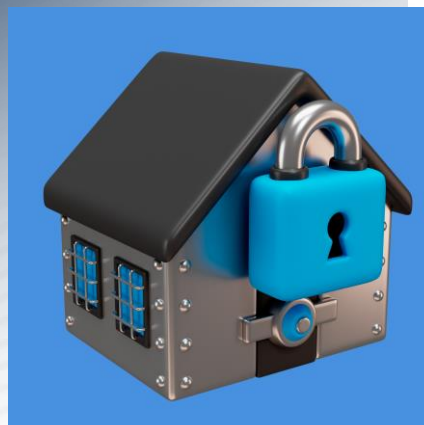


Procedimento e efetividade

Há equilíbrio entre credores?



CPC, art. 879: leilão como forma de expropriação



Penhora do imóvel → barreiras no registro



Penhora de direitos → maior segurança jurídica, pouca efetividade

Questões processuais

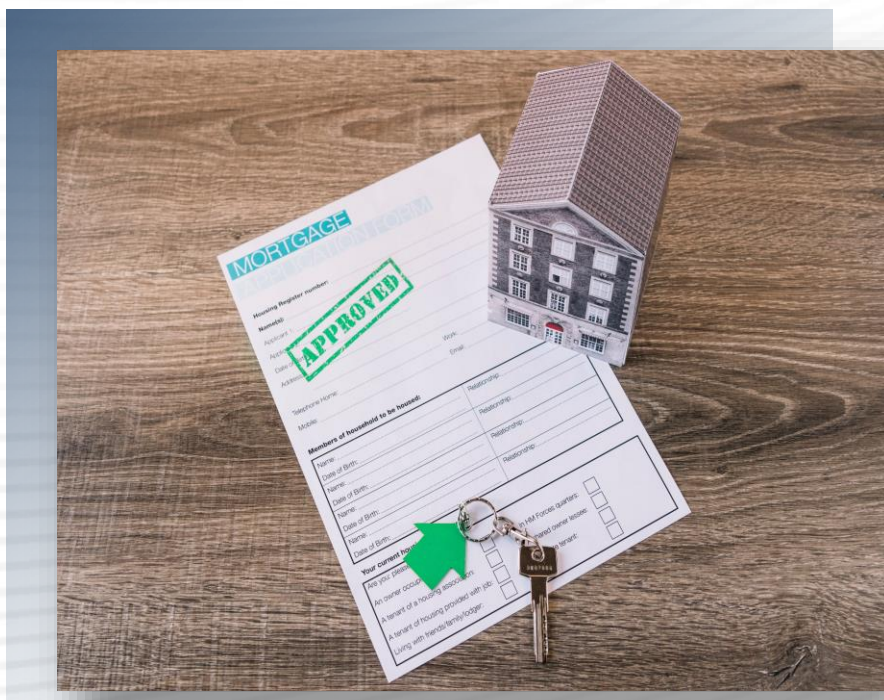
Garantia quanto as alienações judiciais e reserva de crédito

- ✓ **Art. 799, I, CPC: intimação do credor com garantia real**
- ✓ **Art. 843, CPC: comunicação obrigatória**
- ✓ **Divergência: juízes que intimam x juízes que ignoram matrícula**



Questões registrais

Celeridade quanto a transferência de propriedade



- ✓ **Art. 26 da Lei 9.514/97 – consolidação no nome do credor**
- ✓ **Cartórios exigem ordem judicial expressa**
- ✓ **Arrematante pode não registrar mesmo pagando**

Legenda da imagem

Decisões Judiciais:

A proteção e a ineficiência da penhora de direitos

O bem de família alienado fiduciariamente não pode ser penhorado em execução promovida por terceiro contra o devedor fiduciante, pois o imóvel pertence ao credor fiduciário. Julgados: AgInt no REsp 1992074/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/08/2022, DJe 15/08/2022; REsp 1677079/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/09/2018, DJe 01/10/2018.

Imóvel alienado não pode ser penhorado em execução de débito condominial do devedor fiduciante(REsp n. 2.036.289/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/4/2023, DJe de 20/4/2023.)



Conclusão:

- ✓ Solução segura: penhora de direitos do fiduciante (?)
- ✓ Uniformização jurisprudencial é essencial
- ✓ Segurança atrai licitantes e fortalece o sistema



CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Obrigada!

Celina Pessoa de Mello / @celinapessoa



CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Leilões imobiliários:

Oportunidades, riscos e tendências para
o mercado.



PANORAMA DO MERCADO DE LEILÃO DE IMÓVEIS EM 2025



+86 %

86 %
PROJEÇÃO



116,6 MIL +25,1%
NEGÓCIOS NO 1º SEMESTRE



77,8 MILHÕES
BRASILEIROS ENDIVIDADOS



CAIXA ECONÓMICA
9 MIL (2022) → 47 MIL



SUPERBID EXCHANGE
+86 % PROJEÇÃO DE +70%



Qual a pretensão de quem está comprando em leilão?

E os diferentes olhares:

Perfil dos compradores:

- ✓ Maioria pessoas físicas;
- ✓ 78,5% são homens;
- ✓ Crescente participação com a finalidade de moradia;
- ✓ Pequeno percentual que opta para locação;

Aspecto econômico:

- ✓ Valor da arrematação;
- ✓ Comissão do leiloeiro ;
- ✓ Custas processuais;
- ✓ Débitos do imóvel;
- ✓ Honorários advocatícios;
- ✓ ITBI;
- ✓ Escritura;
- ✓ Registro

Aspecto jurídico:

- ✓ Indisponibilidades
- ✓ Débitos
- ✓ Ocupação;
- ✓ Registro;
- ✓ Ações;
- ✓ Intimações;
- ✓ Princípios registrais;



As principais dores de quem arremata



- ✓ Ocupação do imóvel (despejo/reintegração x imissão da posse);
- ✓ Passivo de débitos (condomínio, IPTU) – diferença entre judicial e extrajudicial;
- ✓ Compra parcelada x posse;
- ✓ Registro do imóvel – entraves no cartório;



Estratégias jurídicas para advogados e investidores:



A “boa e velha” *Due diligence* é **SEMPRE** importante antes do leilão.



Estratégia processual quando há decisão suspendendo os efeitos ou ação anulatória.



A negociação extrajudicial da posse do imóvel

Os entendimentos sobre o princípio da continuidade registral x aquisição originária:

(...)FORMA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. INOBTANTE A DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL ACERCA DO TEMA, SEGUNDO O ENTENDIMENTO CONTEMPORÂNEO DESTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA, A ARREMATAÇÃO JUDICIAL IMPLICA O ROMPIMENTO DE TODO E QUALQUER VÍNCULO DO IMÓVEL, TANTO COM RELAÇÃO AO ANTIGO PROPRIETÁRIO, QUANTO AOS ÔNUS E GRAVAMES PORVENTURA INCIDENTES. DESNECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. PRECEDENTES. AUTORIZAÇÃO PARA TRANSFERÊNCIA - CAT, EXPEDIDA PELA SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO. PROVIMENTO DO RECURSO PARA REFORMAR A SENTENÇA E JULGAR IMPROCEDENTE A DÚVIDA. (TJRJ. CM. Processo n. 0177708-97.2021.8.19.0001, publicado :14/05/2024).

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E REGISTRAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATAÇÃO JUDICIAL. DIREITOS AQUISITIVOS ORIUNDOS DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INEXISTÊNCIA DE TITULARIDADE REGISTRAL EM NOME DA EXECUTADA. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL.

IMPOSSIBILIDADE DE EXPEDIÇÃO DE CARTA DE ARREMATAÇÃO NA FORMA REQUERIDA. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJMG - AI Número do 4803649- 1.0000.24.063474-1/002 Data da Publicação:07/03/2025).

Vide, inclusive, a previsão contida no edital do leilão (ordem 198):

"Descrição do imóvel: Direitos Aquisitivos do imóvel situado, nesta cidade, à Rua Braz Bernardino no, nº 105 apartamento 707 - Minas Flat Service, no Edifício Braz Shopping conforme certidão do Sr. Oficial de Justiça ID 9455177616 avaliado em R\$150.000,00 (cento e



As maiores causas de procedência nas Impugnações das avaliações:

Fundamento	Como comprovaram?	Precedentes-chave
Preço vil (lance < 50% da avaliação ou < mínimo fixado)	Demonstrado o valor de mercado superior e violação ao art. 891, par. ún., CPC	STJ – REsp 1.134.186/RS; STJ – AgInt no AREsp 1.421.086/SP
Avaliação desatualizada	Juntado laudos de mercado atuais; mostrado lapso temporal relevante	STJ – REsp 1.884.812/SC (2020); TJSP – AI 224XXXX-35.2022.8.26.0000
Falta de intimação sobre avaliação	Provado ausência de ciência do laudo ou do avaliador nomeado	STJ – REsp 1.626.739/RS (2017); TJMG – AI 1.0024.14.145733-6/001
Laudo insuficiente/defeituoso	Evidenciado ausência de descrição detalhada, estado do bem e metodologia	TJSP – AI 226XXXX-38.2022.8.26.0000; TJDF – 070XXXX-47.2021.8.07.0001
Omissão de benfeitorias no edital/laudo	Fotos, documentos e perícia particular mostrando divergência relevante	STJ – REsp 1.293.465/SP (2013)

**“O leilão de imóveis não é apenas uma execução,
é uma porta de entrada para democratizar o
acesso ao bem imóvel.”**



CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Obrigada.

Luana Guedes Moura |
Instagram: @luanaguedesm