



## ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NO LEILÃO DE IMÓVEIS EXTRAJUDICIAL. REDUÇÃO DE ITBI EM ARREMATAÇÃO DE IMÓVEIS DE LEILÃO

FIDUCIARY ALIENATION IN EXTRAJUDICIAL REAL ESTATE AUCTIONS.  
REDUCTION OF ITBI ON AUCTIONED PROPERTIES

ENAJENACIÓN FIDUCIARIA EN SUBASTAS EXTRAJUDICIALES DE BIENES  
INMUEBLES. REDUCCIÓN DEL ITBI SOBRE LOS INMUEBLES SUBASTADOS

Rodrigo Pinter<sup>1</sup>

DOI: 10.54899/dcs.v22i80.3042

Recibido: 16/5/2025 | Aceptado: 13/6/2025 | Publicación en línea: 20/6/2025.

### RESUMO

O presente estudo tem como objetivo investigar a execução de contratos com alienação imobiliária, destacando as implicações jurídicas e os direitos das partes envolvidas. Este tema é de grande importância dada a frequência de transações imobiliárias no Brasil e as complexidades legais associadas a essas operações. Para alcançar o objetivo, adotamos uma metodologia de pesquisa qualitativa, focada principalmente na análise de textos legais e jurisprudências relevantes. Os principais resultados indicam que, embora as leis e regulamentos existentes ofereçam um nível significativo de proteção para compradores e vendedores, a execução de contratos de alienação imobiliária ainda apresenta desafios. Em particular, observamos que a falta de compreensão clara dos termos do contrato e dos direitos e obrigações das partes pode levar a disputas legais prolongadas. Também identificamos possíveis áreas de melhoria na legislação atual, que poderiam simplificar o processo de execução e proporcionar uma proteção ainda melhor para os signatários do contrato.

**Palavras-chave:** Execução. Alienação. Imobiliária.

### ABSTRACT

The purpose of this study is to investigate the execution of contracts involving the sale of real estate, highlighting the legal implications and the rights of the parties involved. This topic is of great importance given the frequency of real estate transactions in Brazil and the legal complexities associated with these operations. To achieve the objective, we adopted a qualitative research methodology, focusing mainly on the analysis of relevant legal texts and case law. The main results indicate that, although existing laws and regulations offer a significant level of protection for buyers and sellers, the enforcement of real estate sale contracts still presents challenges. In particular, we observed that a lack of clear understanding of the terms of the contract and the rights and obligations of the parties can lead to protracted legal disputes. We also

<sup>1</sup> Pós-Graduando em Direito imobiliário, Faculdade Legale. São Paulo, São Paulo, Brasil.

E-mail: pintercomercial@uol.com.br

identify possible areas for improvement in the current legislation, which could simplify the enforcement process and provide even better protection for the signatories to the contract.

**Keywords:** Enforcement. Alienation. Real Estate.

## RESUMEN

El objetivo de este estudio es investigar la ejecución de contratos de compraventa de inmuebles, destacando las implicaciones jurídicas y los derechos de las partes involucradas. Este tema es de gran importancia dada la frecuencia de las transacciones inmobiliarias en Brasil y las complejidades jurídicas asociadas a estas operaciones. Para alcanzar el objetivo, adoptamos una metodología de investigación cualitativa, centrada principalmente en el análisis de textos legales y jurisprudencia relevantes. Los principales resultados indican que, aunque las leyes y reglamentos existentes ofrecen un nivel significativo de protección a compradores y vendedores, el cumplimiento de los contratos de compraventa de inmuebles sigue presentando dificultades. En particular, observamos que la falta de una comprensión clara de los términos del contrato y de los derechos y obligaciones de las partes puede dar lugar a litigios prolongados. También identificamos posibles áreas de mejora en la legislación actual, que podrían simplificar el proceso de ejecución y proporcionar una protección aún mayor a los firmantes del contrato.

**Palabras clave:** Ejecución. Enajenación. Propiedad Inmobiliaria.



Esta obra está bajo una [Licencia Creative Commons Atribución- NoComercial 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

---

## INTRODUÇÃO

Através do advento da Lei n. 13.105, de 16 de março de passou a ser instituído o novo Código de Processo Civil, que determinou a representatividade no que se refere a transformação no sistema jurídico no país, trazendo diversas mudanças correspondentes na normatização que envolvem o processo civil, através de inovações criadas, nesta normatização (DIDIER JR,2015).

A legislação do art. 1.013 do novo Código de Processo Civil, tem grau determinante nesta inovação, cabendo o destaque, a representação com o enfoque que trata nesta temática, no decorrer deste trabalho, referente as normas advindas nesta normatização que gera o efeito devolutivo do recurso de apelação, reafirmando a adoção pelo sistema jurídico denominado a teoria da causa madura (Castro,2016).

Neste aspecto, pode ser observado que essas normas advindas no referido preceito legal, trouxeram o esclarecimento e da geração da amplitude da aplicação da teoria mencionada, visando solucionar ocorrências de problemas ocorridos, anteriormente ao surgimento desta

inovação jurídica, no Código de Processo Legal 1973, fazendo a incorporação de critérios que já eram enaltecidos pela jurisprudência (Castro,2016).

Falar em execução civil é o mesmo que dizer efetivação de algo, pois remete à ideia de realização, que em termos jurídicos satisfaz e da realidade a um fato. No caso do Direito Processual Civil, a execução significa produzir a satisfação de um direito (reconhecido em uma sentença condenatória ou um título executivo extrajudicial), que tem lugar quando o devedor não cumpre, no plano prático, espontaneamente com a obrigação a qual se comprometeu ou se sujeitou.

A execução de contratos com alienação imobiliária é um tópico que suscita grande interesse devido à sua complexidade e impacto nas transações imobiliárias. No Brasil, a frequência de tais transações e os problemas que podem surgir durante a execução destes contratos tornam este assunto relevante para o estudo e a análise aprofundada. O presente trabalho visa investigar e elucidar os diversos aspectos envolvidos na execução de contratos de alienação imobiliária, destacando as implicações jurídicas e os direitos das partes envolvidas.

O contrato de alienação imobiliária é um acordo legal em que uma parte, geralmente o proprietário, transmite o direito de propriedade de um imóvel para outra parte. A execução deste tipo de contrato implica um processo complexo que envolve várias etapas e requer um alto nível de compreensão legal. A não conformidade com os termos do contrato ou a falta de entendimento sobre os direitos e obrigações das partes pode resultar em disputas legais e consequências significativas para ambas as partes.

Através de uma análise de textos legais e jurisprudências relevantes, este estudo busca destacar as principais questões e desafios associados à execução de contratos de alienação imobiliária. Além disso, por meio de estudos de caso detalhados, pretende-se fornecer insights práticos sobre as situações reais enfrentadas pelos signatários desses contratos.

No final deste trabalho, esperamos identificar possíveis áreas de melhoria na legislação atual, a fim de simplificar o processo de execução de contratos e proporcionar uma proteção ainda melhor para os signatários. Acredita-se que os resultados podem contribuir para uma melhor compreensão do tema e potencialmente informar políticas futuras relacionadas à execução de contratos de alienação imobiliária.

A metodologia apresentada neste trabalho foi elaborada, com base em pesquisas bibliográficas, exploratória qualitativa, visando fundamentar teoricamente, através sobre o tema. Segundo Gil (2008), os dados da pesquisa podem ser classificados como quantitativos ou

qualitativos. Os qualitativos envolvem rótulos ou nomes usados para identificar cada elemento, e os quantitativos necessitam de valores numéricos para quantificar fatores segundo um estudo.

Ainda de acordo, com o autor, as bibliografias, ou repertórios bibliográficos, são publicações que se especializam em fazer levantamentos sistemáticos de todos os documentos publicados e determinadas áreas de estudo ou pesquisa. Através deles é possível ao pesquisador estudar a literatura especializada de sua área, tanto as publicações de livros como as de artigos e revistas.

Foi feita a utilização de fontes como livros, teses, dissertações e artigos científicos publicados, periódicos, publicações em revistas e páginas da web, visando fundamentar teoricamente através do tema.

## **DESENVOLVIMENTO**

### **Alienação Imobiliária e o Processo de Execução de contratos de Alienação Imobiliária**

A legislação que governa a execução de contratos e alienação imobiliária no Brasil tem suas raízes no Código Civil, que foi instituído em 2002. Este código aborda a questão dos contratos e das transações imobiliárias em seus artigos 421 a 853 e 1225 a 1510, respectivamente (Brasil, 2002).

A legislação brasileira de contratos e alienação imobiliária evoluiu ao longo dos anos, refletindo as mudanças nas condições econômicas e sociais do país. Durante a primeira metade do século XX, as transações imobiliárias eram predominantemente regidas pelo Código Civil de 1916 (Brasil, 1916). No entanto, a crescente urbanização do Brasil na segunda metade do século XX levou a várias emendas e novas legislações para abordar questões específicas relacionadas à propriedade imobiliária, incluindo a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91) e a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/79) (Brasil, 1979; Brasil, 1991).

A alienação imobiliária, enquanto conceito jurídico, foi mais detalhadamente regulamentada pela Lei nº 9.514/97, que instituiu a alienação fiduciária de bens imóveis (Brasil, 1997). Esta lei permitiu uma maior flexibilidade e segurança nas transações imobiliárias, facilitando o financiamento imobiliário e estimulando o mercado de imóveis.

É importante notar que a evolução da legislação de contratos e alienação imobiliária reflete a tentativa contínua de equilibrar os interesses de compradores e vendedores e de adaptar-

se às mudanças nas condições de mercado e sociais. Este estudo se propõe a investigar como a execução destes contratos de alienação imobiliária é influenciada pela evolução das leis e regulamentos que os governam.

A importância dos contratos na sociedade brasileira, em particular aqueles relativos à alienação imobiliária, é evidente na maneira como a legislação evoluiu para refletir as necessidades e mudanças da sociedade.

Na primeira década do século XXI, por exemplo, a legislação sobre contratos de alienação imobiliária se adaptou para refletir a crescente popularidade dos condomínios residenciais. A Lei do Condomínio e Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591/64) foi alterada várias vezes para abordar as questões únicas que surgem nestes tipos de propriedades (Brasil, 1964).

Adicionalmente, a Lei do Sistema Financeiro Imobiliário (Lei nº 9514/97) representou um marco legal significativo na regulação da alienação imobiliária no Brasil (Brasil, 1997). Essa lei introduziu o conceito de alienação fiduciária de bens imóveis como garantia, um mecanismo que permitiu a expansão do crédito imobiliário no país.

Mais recentemente, com o aumento das transações imobiliárias digitais, a legislação tem se adaptado para abordar questões como a assinatura digital de contratos, tal como estipulado na Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, que instituiu a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (Brasil, 2001).

No entanto, apesar desses avanços, ainda existem desafios na execução de contratos de alienação imobiliária. Questões como a inadimplência, a falta de informação clara e o entendimento insuficiente dos termos do contrato por parte dos signatários, levam a conflitos e disputas legais que podem prolongar o processo de execução.

Compreender a história e a evolução da legislação que rege a execução de contratos de alienação imobiliária é crucial para identificar esses desafios e buscar soluções potenciais. Este estudo busca contribuir para esse entendimento, com o objetivo final de sugerir maneiras de melhorar a execução dos contratos de alienação imobiliária e de proteger melhor os direitos dos signatários do contrato.

Para além da Lei do Sistema Financeiro Imobiliário (Lei nº 9514/97), que já discutimos, outras mudanças legislativas recentes também têm impactado a execução de contratos de alienação imobiliária. Por exemplo, a implementação do novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015) trouxe várias modificações na forma como se conduz a execução forçada de contratos (Brasil, 2015). Essas modificações visavam tornar o processo mais eficiente e menos

custoso para as partes envolvidas.

Também é importante considerar o impacto do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) na execução de contratos de alienação imobiliária (Brasil, 1990). Embora esta lei não seja especificamente voltada para questões imobiliárias, suas disposições sobre contratos e proteção ao consumidor têm implicações significativas para contratos de alienação imobiliária, especialmente aqueles que envolvem consumidores individuais.

Além disso, decisões recentes do Superior Tribunal de Justiça (STJ) também têm moldado o cenário legal em torno da execução de contratos de alienação imobiliária. Por exemplo, a jurisprudência do STJ tem enfatizado a importância da boa-fé e do equilíbrio contratual, bem como a necessidade de se evitar cláusulas abusivas em contratos imobiliários.

No entanto, apesar desses desenvolvimentos legislativos e judiciais, ainda existem desafios na execução de contratos de alienação imobiliária. Ambiguidades na legislação, falta de informação e compreensão das partes contratantes, e a complexidade inerente das transações imobiliárias, todos contribuem para dificuldades e litígios na execução de tais contratos.

É nesse contexto que este estudo se insere. Ao analisar a evolução histórica e legal dos contratos de alienação imobiliária no Brasil, e os desafios enfrentados na sua execução, buscamos contribuir para uma maior compreensão dessas questões e apontar caminhos possíveis para a sua resolução.

## **O Funcionamento da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis no Ordenamento Jurídico Brasileiro**

A alienação fiduciária de bens imóveis representa uma modalidade de garantia real amplamente utilizada no mercado imobiliário nacional, especialmente após a promulgação da Lei nº 9.514/1997. Trata-se de um instrumento que oferece maior segurança jurídica às instituições financeiras e aos mutuários, ao disciplinar de forma clara a constituição, os efeitos e a extinção da propriedade fiduciária.

O funcionamento desse instituto baseia-se em regras específicas que visam equilibrar os direitos do credor fiduciário e do devedor fiduciante. Conforme disposto no artigo 23 da Lei nº 9.514/1997, “constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título”, sendo esse registro condição *sine qua non* para a validade da alienação perante terceiros. A ausência de registro inviabiliza a

eficácia jurídica do negócio fiduciário, descaracterizando sua proteção legal.

Com o registro do contrato, ocorre a transferência da propriedade resolúvel ao credor fiduciário, que passa a deter a titularidade formal do bem, embora o devedor mantenha sua posse direta e o direito de uso do imóvel. Essa dinâmica se baseia na confiança de que o devedor cumprirá com as obrigações assumidas, revertendo a propriedade em seu favor após a quitação integral da dívida. O artigo 25 da referida lei estabelece que, com o pagamento integral do débito e seus encargos, extingue-se automaticamente a propriedade fiduciária, sendo o credor obrigado a providenciar a baixa do gravame no Cartório de Registro de Imóveis.

Nesse contexto, o contrato de alienação fiduciária adquire papel central, uma vez que é o instrumento jurídico que formaliza a operação. O artigo 24 da Lei nº 9.514/1997 detalha os requisitos essenciais desse contrato, os quais visam assegurar transparência, equilíbrio contratual e segurança jurídica. Dentre os elementos obrigatórios, destacam-se: o valor da dívida, o prazo e as condições de reposição do crédito, a taxa de juros, a cláusula de constituição da propriedade fiduciária com descrição precisa do imóvel, e os procedimentos aplicáveis em caso de inadimplência, incluindo a possibilidade de leilão extrajudicial.

Como apontam Lima, Lima Neto e Sampaio (2023, p. 8-10), a exigência de tais cláusulas contratuais contribui para mitigar riscos na relação fiduciária, permitindo que, em caso de inadimplemento, o credor adote medidas de recuperação do bem de forma célere e extrajudicial, sem necessidade de processo judicial demorado. Essa característica confere agilidade ao procedimento de execução e torna a alienação fiduciária um dos instrumentos preferenciais no financiamento imobiliário brasileiro.

O contrato de alienação fiduciária, ao servir como título constitutivo do direito real sobre o imóvel, deve respeitar os parâmetros legais estabelecidos no artigo 24 da Lei nº 9.514/1997, sob pena de nulidade de cláusulas essenciais ou até de comprometimento da garantia constituída. Dentre os **requisitos obrigatórios**, o legislador impôs a identificação precisa do valor da dívida, sua estimação ou valor máximo (inciso I), bem como o prazo e as condições de reposição do crédito (inciso II). Esses elementos asseguram previsibilidade e transparência entre as partes, evitando controvérsias quanto à existência e à extensão da obrigação garantida.

Ainda segundo o mesmo artigo, devem constar a taxa de juros pactuada, os encargos incidentes (inciso III), e uma cláusula de constituição da propriedade fiduciária com descrição detalhada do imóvel, o título de aquisição e o modo pelo qual foi transmitido (inciso IV). Tal

formalidade reforça a proteção ao registro imobiliário como elemento central para a segurança do negócio jurídico, garantindo rastreabilidade e publicidade do vínculo fiduciário.

Outro ponto de destaque é a **cláusula que assegura ao fiduciante a livre utilização do imóvel**, desde que respeitadas suas obrigações contratuais (inciso V). Essa previsão normativa evidencia o caráter resolúvel da propriedade fiduciária, pois, embora o imóvel pertença formalmente ao credor fiduciário, permanece à disposição do devedor enquanto estiver adimplente. A inadimplência, por sua vez, pode deflagrar o procedimento de execução extrajudicial, conforme disciplinado nos artigos 26-A, 27 e 27-A da lei, cuja menção contratual é obrigatória (inciso VII).

### **Direitos do Fiduciante no Procedimento de Alienação Fiduciária Extrajudicial**

No regime jurídico da alienação fiduciária de imóveis, o fiduciante — devedor que transfere ao credor fiduciário a propriedade resolúvel do bem — encontra-se amparado por um conjunto de garantias legais que visam proteger sua posição contratual, especialmente nos casos de inadimplência. Essas garantias se articulam com os princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato e da dignidade da pessoa humana, devendo ser observadas em todas as fases do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade.

Um dos pilares dessa proteção é o direito à informação clara e transparente, previsto expressamente no art. 6º, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor (CDC). Esse dispositivo estabelece que o consumidor tem direito à informação adequada e clara sobre produtos e serviços, aplicando-se analogicamente à alienação fiduciária quando houver relação de consumo, como nos financiamentos imobiliários contratados por pessoas físicas. A clareza nas notificações, a publicidade dos editais de leilão e a comunicação formal das etapas do procedimento garantem que o fiduciante esteja ciente de seus direitos e prazos, evitando surpresas processuais ou vícios de notificação que comprometam a legalidade da execução.

Outro direito essencial é o de purgar a mora, previsto no art. 26, § 2º, da Lei nº 9.514/1997, com redação dada pela Lei nº 14.711/2023. Esse dispositivo assegura ao fiduciante a possibilidade de sanar sua inadimplência até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária. Na prática, isso significa que, mesmo após a notificação formal, o devedor ainda pode quitar as parcelas vencidas e as despesas contratuais previstas, retomando plenamente os efeitos do contrato sem a perda do imóvel. Esse mecanismo de proteção evita a expropriação precoce e

garante oportunidade real de adimplemento, funcionando como uma válvula de equilíbrio entre os interesses das partes.

Neste contexto, a legislação atual confere ao devedor o direito de participar dos leilões como arrematante, em igualdade de condições com terceiros, conforme dispõe o art. 27, § 2º-A, da mesma lei. Esse direito reforça a ideia de que o processo de consolidação e alienação não pode ser conduzido de maneira arbitrária ou excludente, garantindo ao fiduciante a oportunidade de reaver seu bem caso consiga reunir os recursos necessários. A obrigatoriedade de comunicação prévia quanto às datas, horários e locais dos leilões — inclusive por meios eletrônicos, evidencia o compromisso legal com a transparência e a publicidade dos atos, como apontam Lima, et al (2023, p. 28-29), ao analisarem os mecanismos de proteção ao mutuário no âmbito da alienação fiduciária.

A conjugação desses direitos demonstra que o ordenamento jurídico brasileiro busca estabelecer um equilíbrio entre a efetividade da garantia fiduciária e a proteção dos direitos fundamentais do devedor. Ao exigir comunicação clara, oportunidade de purgação e possibilidade de participação nos leilões, a legislação impede que a alienação fiduciária se converta em um instrumento de vulnerabilidade e perda injusta de patrimônio, reafirmando seu caráter de garantia com função social.

### **O Leilão Extrajudicial e a Consolidação da Propriedade Fiduciária**

A fase do leilão extrajudicial no procedimento de alienação fiduciária representa um dos momentos mais sensíveis do ponto de vista jurídico e social, pois envolve a efetiva perda da propriedade pelo devedor fiduciante. Tal etapa é disciplinada com rigor pela Lei nº 9.514/1997, com o objetivo de garantir a legalidade, a transparência e a equidade do processo, evitando abusos e protegendo tanto o direito do credor quanto a dignidade do devedor.

Nos termos do art. 26 da referida lei, após a notificação do fiduciante quanto à mora, e não havendo a purgação da dívida no prazo legal de 15 dias após a intimação do devedor, ocorre a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário. Essa consolidação, no entanto, não representa a satisfação integral do crédito, sendo necessário proceder à alienação do bem em hasta pública, com a finalidade de obter recursos para amortizar ou quitar a dívida, conforme determina o art. 27 da Lei nº 9.514/1997.

O procedimento de leilão extrajudicial divide-se em duas etapas obrigatórias.

Inicialmente, realiza-se o primeiro leilão, em que o imóvel é ofertado por, no mínimo, o valor da dívida atualizada ou pelo valor de avaliação do imóvel. Caso não haja licitante, é promovido o segundo leilão, em que o imóvel poderá ser alienado por valor inferior, desde que observado o critério de razoabilidade e as condições previamente estabelecidas no contrato e informadas no edital.

Essa sistemática foi desenhada para preservar o princípio da economicidade, ao mesmo tempo em que assegura a publicidade e a competitividade do processo. Para isso, a legislação exige a divulgação prévia das condições do leilão, incluindo datas, horários e meios de realização — hoje, frequentemente por plataformas digitais, conforme previsto no art. 27, § 2º-A, introduzido pela Lei nº 14.711/2023. Essa exigência reforça o compromisso com a transparência e a isonomia, permitindo inclusive a participação do próprio devedor como arrematante.

Segundo Fernandes Oliveira Lima, Oliveira Lima Neto e Morais de Brito Sampaio (2023), o leilão extrajudicial configura-se não apenas como um mecanismo de satisfação do crédito, mas também como um instrumento de justiça contratual, desde que conduzido com observância aos princípios da legalidade, publicidade e ampla defesa. Para os autores, a estrutura normativa brasileira representa um avanço em relação ao modelo judicial tradicional, por oferecer mais agilidade e segurança às operações de financiamento, desde que preservados os direitos fundamentais do fiduciante.

A correta execução do leilão extrajudicial, com atenção às etapas legais e contratuais garante a higidez do procedimento, evita contestações judiciais futuras e reforça a função social da alienação fiduciária. Quando respeitado em sua integridade, esse modelo representa uma alternativa eficaz para a recuperação de crédito, sem que isso implique em supressão indevida de direitos do devedor, cujo patrimônio deve ser tutelado em consonância com os princípios constitucionais.

### **A Redução do ITBI nas Arrematações de Imóveis em Leilão Extrajudicial**

O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) incide, nos termos do art. 156, II, da Constituição Federal de 1988, sobre “a transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis”. No contexto da alienação fiduciária, a incidência do ITBI ocorre no momento da arrematação do bem em leilão extrajudicial, e não na consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário. Essa distinção é essencial para evitar a bitributação e garantir o correto

tratamento tributário do instituto.

A jurisprudência tem se consolidado no sentido de que a consolidação da propriedade fiduciária no nome do credor, prevista no art. 26 da Lei nº 9.514/1997, não configura transmissão onerosa com efeitos tributáveis. O Superior Tribunal de Justiça já decidiu que a consolidação do imóvel em nome da instituição financeira ocorre apenas para fins de segurança do crédito, sendo uma etapa preparatória à alienação definitiva e, portanto, não enseja o fato gerador do ITBI (STJ, REsp 1.141.667/SP). Assim, o fato gerador do imposto ocorre somente no momento da efetiva transferência da propriedade ao arrematante, após o leilão.

Dessa forma, a base de cálculo do ITBI deve refletir o valor efetivamente pago pelo adquirente no leilão, o que, em muitos casos, representa valor inferior ao valor venal de referência utilizado pelos municípios para cobrança do tributo. Nessa situação, diversos contribuintes têm buscado judicialmente o reconhecimento do direito à redução do ITBI, defendendo que a base de cálculo deve corresponder ao preço da arrematação e não a um valor arbitrado unilateralmente pela Fazenda Pública municipal.

Conforme destacam Fernandes Oliveira Lima, Oliveira Lima Neto e Moraes de Brito Sampaio (2023, p. 34), a arrematação em leilão extrajudicial representa uma situação peculiar, pois decorre de execução extrajudicial respaldada em garantia real. O preço fixado em leilão público reflete o valor de mercado em condições adversas, devendo ser aceito como base legítima para o cálculo do imposto. Essa compreensão se coaduna com os princípios da legalidade tributária, capacidade contributiva e vedação ao confisco, assegurados pelo art. 150 da Constituição Federal.

A jurisprudência dos tribunais estaduais tem seguido esse entendimento, reconhecendo que a base de cálculo do ITBI deve ser o valor da arrematação, desde que comprovado por documentos oficiais do leilão e do respectivo registro imobiliário. Ainda que alguns municípios resistam a essa prática, exigindo complementações baseadas em valores venais fixados para fins de IPTU, a tendência jurisprudencial é no sentido da prevalência do valor real da transação, especialmente quando a arrematação se dá em processo transparente e regulamentado por lei específica.

Portanto, o contribuinte-arrematante, ao adquirir imóvel por meio de leilão extrajudicial decorrente de alienação fiduciária, possui respaldo jurídico para pleitear a redução da base de cálculo do ITBI, utilizando o valor da arrematação como parâmetro, desde que devidamente comprovado. Essa prática, além de promover justiça fiscal, contribui para a desoneração de

operações que já decorrem de inadimplência e de execuções onerosas, fortalecendo o caráter social e econômico da recuperação de crédito.

A controvérsia acerca da base de cálculo do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) nas arrematações realizadas em leilões extrajudiciais tem mobilizado a doutrina e os tribunais pátrios. O ponto central da discussão está na definição do valor a ser considerado como base de cálculo do imposto: o valor venal de referência fixado pelo município ou o valor efetivamente pago na arrematação.

Segundo Sabbag (2023), a base de cálculo do ITBI deve refletir o valor real da operação, respeitando os princípios da capacidade contributiva e da legalidade tributária, insculpidos no art. 150, incisos I e II, da Constituição Federal. O autor destaca que exigir o tributo com base em valores genéricos fixados pela administração pública, sem aderência à realidade do negócio jurídico, caracteriza prática abusiva e violadora do princípio da justiça fiscal. Essa linha interpretativa é reforçada por Carrazza (2022), que assevera que a utilização de valores de referência desvinculados da transação efetiva configura hipótese de “presunção absoluta de riqueza”, incompatível com o sistema constitucional tributário.

No contexto específico das arrematações em leilões, especialmente quando oriundas de execuções extrajudiciais de garantias fiduciárias, a doutrina reconhece que o preço obtido é frequentemente inferior ao valor de mercado, refletindo as condições adversas da venda forçada. Para Amaro (2021), “a arrematação judicial ou extrajudicial constitui modalidade de aquisição com peculiaridades próprias, e o valor pago deve prevalecer como base de cálculo do ITBI, salvo fraude ou simulação”. Nesse sentido, o imposto deve incidir sobre o valor efetivamente pago, pois é esse o montante que exprime a capacidade contributiva do adquirente.

A jurisprudência tem caminhado na mesma direção. O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial 1.111.202/SP, firmou o entendimento de que o ITBI não incide na consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, uma vez que tal ato não constitui transferência plena de propriedade. Essa compreensão reforça a tese de que a arrematação — e não a consolidação — é o fato gerador do tributo. Em complemento, diversas decisões em tribunais estaduais (TJSP, TJMG, TJSC) vêm reconhecendo o direito do contribuinte de recolher o imposto com base no valor da arrematação, afastando a aplicação automática de valores de referência municipais.

Em algumas cidades do Brasil, ainda necessita de uma ação de medida de segurança junto a prefeitura da cidade para poder pagar o ITBI pelo valor arrematado e não sobre o valor de

referência ou venal do imóvel ou caso o arrematante já ter pago o imposto sobre o valor maior , pedir por via judicial ou administrativa o ressarcimento da diferença paga até cinco anos anteriores da carta de compra do imóvel , conforme disse o consultor jurídico Rodrigo Pinter do escritório da LM leilões em São Paulo.

Corroborando essa tese, Braga (2020) ressalta que a prática de fixar o ITBI com base em valor venal desatualizado ou arbitrário gera distorções e estimula a litigiosidade fiscal. Para o autor, “a prevalência do valor de arrematação, desde que documentado e verificado nos autos do leilão, representa a melhor interpretação dos princípios da capacidade contributiva, da segurança jurídica e da moralidade administrativa”.

Portanto, a opção pelo valor efetivamente pago no leilão como base de cálculo do ITBI não apenas respeita os preceitos constitucionais e legais, como também reflete a realidade econômica da transação. Tal interpretação resguarda o contribuinte de exigências fiscais desproporcionais, especialmente em um cenário em que a arrematação já decorre de um processo de inadimplência e recuperação de crédito.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A alienação fiduciária de bens imóveis representa um dos principais instrumentos de garantia no mercado imobiliário brasileiro, destacando-se por sua eficiência, segurança jurídica e celeridade na recuperação do crédito. O presente trabalho evidenciou que, embora o instituto favoreça o credor na execução extrajudicial do imóvel, ele também é estruturado sobre fundamentos normativos que visam proteger os direitos do fiduciante, sobretudo em situações de inadimplência.

Os direitos à informação clara, à purgação da mora e à participação nos leilões configuram garantias essenciais à preservação do equilíbrio contratual, evitando que a execução extrajudicial se converta em mecanismo de injustiça ou violação patrimonial. A legislação atual, especialmente após as alterações promovidas pela Lei nº 14.711/2023, reforça o dever de transparência, publicidade e comunicação efetiva em todas as etapas do procedimento fiduciário.

Quanto à tributação incidente na arrematação de imóveis, demonstrou-se que o ITBI deve incidir apenas sobre o valor efetivamente pago pelo arrematante, e não sobre valores venais arbitrários fixados pelas administrações tributárias municipais. Tal entendimento encontra respaldo na doutrina especializada e na jurisprudência consolidada, em especial no Superior

Tribunal de Justiça, revelando uma evolução interpretativa que privilegia os princípios da legalidade, capacidade contributiva e justiça fiscal.

Dessa forma, a análise realizada permitiu compreender que a alienação fiduciária, quando aplicada dentro dos parâmetros legais e constitucionais, constitui um modelo eficiente e equilibrado de garantia. Contudo, sua efetividade depende da contínua vigilância institucional e do respeito aos direitos fundamentais dos envolvidos, em especial do fiduciante, que não pode ser tratado como parte vulnerável em um sistema que se pretende justo e funcional.

## REFERÊNCIAS

AMARO, Luciano. *Direito tributário brasileiro*. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

BRAGA, Rafael. A base de cálculo do ITBI nas arrematações em leilões extrajudiciais. *Revista de Direito Tributário Atual*, São Paulo, n. 46, p. 213–230, 2020.

BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 5 out. 1988.

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 nov. 1997. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/19514.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm). Acesso em: 17 jun. 2025.

BRASIL. Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023. Institui o marco legal das garantias. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 31 out. 2023. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2023-2026/2023/lei/L14711.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/lei/L14711.htm). Acesso em: 17 jun. 2025.

CARRAZZA, Roque Antônio. *ICMS*. 19. ed. São Paulo: Malheiros, 2022.

FERNANDES OLIVEIRA LIMA, Anthony; OLIVEIRA LIMA NETO, Antonio; MORAIS DE BRITO SAMPAIO, Lucélia. *Alienação Fiduciária de Imóveis: Direito, obrigações e mecanismos de proteção ao mutuário*. Estúdio Z. Edição do Kindle, 2023.

SABBAG, Eduardo. *Manual de Direito Tributário*. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2023.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Brasil). REsp 1.141.667/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 2ª Seção, j. 10 mar. 2010, DJe 06/04/2010.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Brasil). REsp 1.111.202/SP, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, 2ª Turma, j. 24 ago. 2010, DJe 31/08/2010.