

Visão do Direito



Sâmbla Campissi
Advogada especialista em
leilão de imóveis. Sócia
fundadora da Arrematei



Jorge Silva
Secretário-geral da
Comissão Especial de
Leilões (OAB/RJ)



Lucia Mugayar
Presidente da Comissão
Nacional de Leilões OAB e
sócia da Arrematei

Segurança jurídica nos leilões judiciais

A arrematação judicial é o momento em que um bem levado a leilão é efetivamente transferido para viabilizar o pagamento de uma dívida. Assim, a segurança desse processo é fundamental não apenas para quem compra, mas para o próprio funcionamento dos leilões judiciais, pois a confiança na preservação de uma aquisição regularmente realizada favorece a participação dos interessados, a competitividade dos lances e a efetividade da execução.

Nesse sentido, o art. 903 do Código de Processo Civil estabelece que, depois de assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irratável, ainda que posteriormente sejam julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma prevista no § 4º. A previsão estabelece um marco para a estabilidade da aquisição e protege quem participa regularmente do leilão contra a transferência indiscriminada de controvérsias existentes entre as partes do processo.

Essa proteção se mostra necessária, principalmente, quando surgem discussões posteriores relacionadas ao credor, ao devedor ou às obrigações constituídas antes da alienação, porque a existência de uma

controvérsia juridicamente relevante não significa que seus efeitos possam ser automaticamente transferidos ao arrematante. A segurança prevista pelo CPC depende, portanto, da distinção entre os vícios que efetivamente comprometem a arrematação e as questões que devem ser resolvidas entre os respectivos interessados.

O Superior Tribunal de Justiça enfrentou uma dessas situações no Tema 1.134, ao considerar inválida a previsão editalícia que atribui ao arrematante a responsabilidade pelos débitos tributários incidentes sobre o imóvel cujo fato gerador seja anterior à alienação. Ao reconhecer a sub-rogação prevista no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, o entendimento delimita os encargos que podem ser transferidos ao adquirente e preserva a segurança esperada de uma aquisição realizada sob a condução do Poder Judiciário.

A estabilidade conferida à arrematação não elimina a possibilidade de controle de eventuais irregularidades, uma vez que o próprio art. 903 prevê hipóteses de invalidação, ineficácia e resolução do ato. Depois da expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, eventual invalidação deverá ser discutida por ação autônoma, com a participação do arrematante, solução que permite

corrigir vícios sem manter indefinidamente aberta a discussão sobre uma aquisição regularmente aperfeiçoada.

Sob essa perspectiva, a segurança jurídica decorre do equilíbrio entre a possibilidade de revisão e a existência de limites para que ela ocorra, especialmente porque a estabilidade dos atos processuais perderia sua finalidade caso qualquer controvérsia paralela pudesse suspender seus efeitos por tempo indeterminado. A doutrina sobre as estabilidades processuais contribui para essa compreensão ao reconhecer situações que, embora sujeitas a controle, exigem fundamento juridicamente adequado para sua alteração.

Esse limite assume especial importância diante da existência de outro processo relacionado às partes ou ao bem arrematado, considerando que o art. 313, V, “a”, do CPC admite a suspensão quando uma causa efetivamente depender da solução de outra. A existência de demanda paralela, portanto, não basta para impedir os efeitos de uma arrematação regularmente concluída.

A mesma preocupação se apresenta quando a carta de arrematação ainda aguarda registro imobiliário, pois o CPC estabelece a assinatura do auto como marco

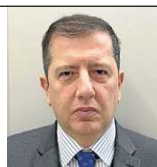
de aperfeiçoamento da arrematação. A pendência registral possui efeitos próprios e não autoriza, isoladamente, a reabertura de questões relacionadas à formação do ato.

Nessas circunstâncias, eventual suspensão também precisa considerar os prejuízos suportados pelo arrematante, que pode assumir IPTU, condomínio, conservação e regularização enquanto aguarda a consolidação da aquisição. A análise do perigo de dano deve, assim, considerar os interesses envolvidos em ambos os lados da controvérsia.

Em contrapartida, preservar a arrematação não afasta o direito à reparação de quem demonstre prejuízo decorrente de conduta ilícita, vício anterior ou relação jurídica estranha ao adquirente. Conforme o caso, a recomposição pode ser buscada contra o responsável, inclusive mediante perdas e danos, sem exigir necessariamente a desconstituição da aquisição.

Por fim, a estabilidade da arrematação ultrapassa a relação entre credor, devedor e adquirente, pois a confiança na alienação judicial influencia a participação nos leilões e a formação dos lances. Preservar os mecanismos legais de controle sem ampliar excessivamente os riscos do adquirente contribui para a segurança jurídica e para a efetividade da execução.

Visão do Direito



Alan Bousso
Advogado e mestre em direito pela PUC São Paulo

O patrimônio que não vemos também precisa de planejamento

Dois temas apontam para a importância do planejamento jurídico. Um envolve dívidas condominiais e a responsabilização de proprietários. O outro trata do destino de milhas, créditos em aplicativos, carteiras digitais e benefícios após a morte. Ambos revelam: o patrimônio mudou e a forma de lidar com ele também.

Nos condomínios, a obrigação está vinculada ao imóvel. O artigo 1.345 do Código Civil estabelece que o adquirente responde pelos débitos do alienante, inclusive juros e multas. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) também já consolidou que, em determinadas situações, a responsabilidade pode ser definida pela relação material com o imóvel,

e não apenas pelo registro.

Para quem compra, olhar apenas para preço e condições físicas não basta. Antes de assinar, é prudente verificar débitos, documentação e situação do imóvel. O contrato pode definir quem arcará com obrigações anteriores.

Por muito tempo, patrimônio significava casas, terrenos, automóveis e contas bancárias. Hoje, parte da riqueza não é tão concreta. Milhas, créditos, contas digitais e investimentos podem representar valores. Alguns têm valor econômico; outros envolvem privacidade.

E os problemas já chegaram aos tribunais. Em 2025, o STJ reconheceu que, no caso de pessoa falecida, pode ser necessário

procedimento próprio, vinculado ao inventário, para avaliar esse patrimônio.

Isso reforça a importância de inventariar o patrimônio enquanto se está vivo, incluindo contas digitais, ativos financeiros, créditos e participações. É possível organizar documentos e localização, sem expor senhas.

Também é importante verificar os contratos. No caso das milhas, o STJ já considerou válida cláusula que previa a extinção dos pontos com a morte do titular. Um saldo não significa, automaticamente, que será transmitido aos herdeiros.

É nesse contexto que o planejamento ganha importância. Não se trata de antecipar cenários indesejados, mas de organizar

contratos, propriedades e patrimônio enquanto ainda há tempo para tomar decisões.

O planejamento sucessório não deve ser associado exclusivamente a grandes fortunas. Ele pode identificar bens e direitos, organizar documentos, verificar contratos, avaliar a necessidade de testamento e preservar a vontade do titular. Quando há patrimônio digital, essa organização também precisa incluir aquilo que não aparece em uma declaração patrimonial convencional.

A orientação jurídica deve integrar o planejamento da vida, e não apenas a resolução de conflitos. O direito pode atuar na prevenção, independentemente do tamanho do patrimônio.