

STJ vai estabelecer as formalidades necessárias para o leilão extrajudicial

É possível anular um leilão extrajudicial e desfazer o negócio entre arrematante e instituição financeira pelo fato de o edital desprezar os requisitos exigidos para o leilão judicial?

A questão está nas mãos da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que vai analisar o tema em recurso especial. O relator é o ministro Marco Aurélio Bellizze.

A decisão vai influenciar o financiamento de imóveis por meio de contratos com garantia de alienação fiduciária. Neles, o banco fornece o crédito para aquisição do bem e se torna o proprietário. O comprador fica na posse e pode usufruir, mas só recebe a propriedade quando quitar a dívida.

Se atrasar as prestações, o banco consolida a posse do imóvel e, por lei, precisa levá-lo a leilão, que é extrajudicial por não depender da existência de um processo.

No caso julgado, o imóvel leiloadado está localizado em Campinas (SP) e tem restrições de construção por motivos ambientais — trata-se de área de contaminação do solo e das águas.

Essas restrições, que constam em decreto municipal da cidade paulista, não foram incluídas no edital do leilão extrajudicial. Um posto de combustíveis arrematou o imóvel alegadamente sem saber disso.

Por esse motivo, o arrematante processou o banco e o leiloeiro, pedindo a declaração de nulidade do leilão e a devolução dos valores desembolsados.

As instâncias ordinárias deram razão ao posto e anularam o negócio. Para eles, o imóvel deveria ter descrição detalhada no edital, contendo todas as suas características — inclusive as restrições.

O Tribunal de Justiça de São Paulo entendeu que houve violação ao artigo 886, inciso VI do [Código de Processo Civil](#), que exige a menção da existência de ônus sobre os bens a serem leiloados.

A norma está no trecho do CPC que trata do procedimento de alienação por meio do [leilão judicial](#). Caberá à 3ª Turma decidir se ela se estende aos casos de leilão extrajudicial.

Regras inexistentes

O recurso especial foi ajuizado pelo leiloeiro, condenado a devolver a comissão recebida pelo negócio. Ele é representado pelos advogados **Vitor Covolato**, **Patrícia Buranello Brandão** e **Júlia Libório Barbosa**, do escritório DBML Advocacia.

A primeira questão a ser respondida pelo STJ é se a restrição ambiental do imóvel é algo que precisaria constar no edital do leilão extrajudicial.

O tema é regulado pela Lei 9.514/1997, que trata do instituto da alienação fiduciária e não traz grandes exigências para que o leilão seja feito.

Ela obriga que seja este seja organizado em até 60 dias após a averbação da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário na matrícula do imóvel e que seja [devidamente comunicado](#) ao devedor.

Freepik



Leilão extrajudicial de imóvel comprado por contrato com alienação fiduciária tem procedimento fixado pela Lei 9.514/1997



No processo em discussão, esse procedimento foi seguido à risca. O banco consolidou a propriedade do imóvel após o atraso nas parcelas pelo comprador e o levou a leilão.

No recurso, o leiloeiro sustenta que não é possível aplicar ao caso as normas destinadas ao leilão judicial, previstas no artigo 886 do CPC. Entende, portanto, que a restrição ambiental não precisaria ser informada no edital.

Coisas diferentes

Segundo o leiloeiro, a solução dada pelo TJ-SP é errônea com base no contexto em que os leilões extrajudiciais ocorrem. Eles se inserem no sistema da alienação fiduciária e são uma forma de viabilizar rápidas medidas de recuperação de crédito e fomento da economia, garantindo agilidade e segurança jurídica.

O leilão judicial, por sua vez, representa o cumprimento de uma ordem do juiz executar judicialmente bens do devedor que não quitou voluntariamente uma dívida cobrada por meio de um processo.

Assim, faz sentido que nos casos judiciais a lei exija a indicação de todos os ônus sobre os bens a serem leiloados, como diz o CPC. No caso do leilão extrajudicial, essa exigência não existe.

“Os valores e bens jurídicos protegidos por um instituto não se confundem com os protegidos por outro. Há clara diferença axiológica entre eles, o que, por si só, já seria suficiente para evitar a aplicação das regras de um instituto ao outro”, diz a petição.

A parte recorrente ainda avisa que aumentar as regras sobre os leilões de alienação fiduciária e incorporar novos padrões de conduta pode colocar em xeque a segurança de milhares de leilões já feitos, além de refletir no custo do crédito ao consumidor final.

Assim, a aplicação das regras do leilão judicial ao leilão de alienação fiduciária demandaria, ao menos, uma justificativa robusta justificativa, o que não ocorreu no caso.

Na visão do leiloeiro, se a lei não traz regras para os elementos essenciais do edital, esse tema pode ser definido pelas partes em respeito ao princípio da autonomia da vontade.

“É certo que o edital do leilão controvertido contém todas as informações necessárias e suficientes a respeito do imóvel leiloadado e das condições do leilão, de forma que respeita os requisitos de um negócio jurídico tradicional, principalmente os deveres laterais de boa-fé.”

AREsp 2.471.891

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-set-10/stj-regras-leilao-extrajudicial/>