



1ª EDIÇÃO · 2026

Instituto Brasileiro de Leilões de Imóveis

CARTILHA DE

Boas Práticas em Leilões Imobiliários

Um guia de boas-vindas para advogados,
magistrados, leiloeiros, corretores e
investidores

10 BOAS PRÁTICAS
ESSENCIAIS

5 ERROS QUE DESFAZEM
UM LEILÃO

18 TERMOS DE UM
GLOSSÁRIO
ESSENCIAL

Boas-vindas

Seja bem-vindo ao Instituto Brasileiro de Leilões de Imóveis.

O leilão deixou de ser um nicho. É hoje um dos principais caminhos para a recuperação de crédito no país e, ao mesmo tempo, uma porta de acesso ao imóvel para famílias e investidores. Levantamento noticiado em fevereiro de 2026 apontou crescimento de mais de 35% na oferta de imóveis em leilão nos três primeiros trimestres de 2025, em comparação com o mesmo período de 2024. **Mais oferta significa mais oportunidades e, na mesma proporção, mais espaço para erros.**

MAIS DE

35%

de crescimento na oferta de imóveis em leilão

InfoMoney, 1º fev. 2026

Um leilão envolve muitas mãos:



O CREDOR

que busca receber,



O DEVEDOR

que tem direitos a preservar,



O JUIZ

que conduz o processo,



O LEILOEIRO

que organiza a venda,



O ADVOGADO

que orienta cada parte,



O CORRETOR

que aproxima compradores



E O INVESTIDOR

que assume o risco do lance.

Quando um desses elos falha, o prejuízo se espalha.

Um leilão desfeito frustra o credor, prolonga a dívida do devedor, sobrecarrega o Judiciário e afasta o comprador de boa-fé.

Esta cartilha nasceu para reduzir esse risco. Ela não é um manual técnico nem substitui a orientação profissional de cada caso. É um ponto de partida: reúne, em linguagem direta, as práticas que tornam um leilão mais seguro para todos. O conteúdo foi pensado para ser útil tanto a quem atua na área há anos quanto a quem chega agora.

Aproveite a leitura e conte com o Instituto nos próximos passos.

DIRETORIA DE EDUCAÇÃO E CONHECIMENTO

Instituto Brasileiro de Leilões de Imóveis

Sumário

O caminho desta cartilha, em seis paradas.



Boas-vindas

A quem se destina e para que serve.

2



O leilão em duas páginas

Três caminhos, sete papéis e seis etapas.

4



Dez boas práticas essenciais

Os cuidados que mais fazem diferença na segurança de um leilão.

6



Cinco erros que desfazem um leilão

As hipóteses mais comuns de invalidação e como evitá-las.

12



Glossário essencial

Dezoito termos de editais, processos e plataformas.

14



Conheça o Instituto

O que o Instituto faz e como fazer parte.

15



Quem conhece o trabalho do outro atua melhor no seu.

O leilão em duas páginas

Três caminhos para o mesmo destino

Um imóvel pode chegar à venda pública por três vias principais. **Saber qual é a via do caso é o primeiro passo**, porque as regras, os prazos e os riscos mudam de uma para outra.



LEILÃO JUDICIAL

Ocorre **dentro de um processo**, sob a condução de um juiz. O leiloeiro é nomeado pelo juízo e as regras estão no Código de Processo Civil.

BASE LEGAL

CPC, arts. 886 a 903.



LEILÃO EXTRAJUDICIAL

Ocorre **fora do Judiciário**, promovido pelo credor, em regra um banco, quando o devedor deixa de pagar um financiamento com alienação fiduciária ou hipoteca.

BASE LEGAL

Lei nº 9.514/1997, arts. 26 a 27;
Lei nº 14.711/2023, art. 9º.



VENDA DIRETA OU POR INICIATIVA PARTICULAR

Venda do imóvel **sem disputa de lances** ou após leilão sem interessados, feita pelo credor, pelo juízo ou por corretor credenciado, conforme o caso.

BASE LEGAL

CPC, art. 880.

Quem é quem.



O **credor** busca receber a dívida.



O **juiz** conduz e controla o leilão judicial.



O **advogado** orienta e defende cada parte.



O **arrematante** é quem adquire o imóvel.



O **devedor** tem direito a ser informado e a preservar o valor do seu bem.



O **leiloeiro** organiza a venda e responde pela transparência do pregão.



O **corretor** aproxima interessados, sobretudo na venda direta.

Do edital ao registro

Embora cada via tenha suas particularidades, o percurso de um leilão segue, em linhas gerais, estas etapas:



1 ORIGEM DA DÍVIDA

Um crédito não pago, garantido pelo imóvel (hipoteca ou alienação fiduciária) ou cobrado em processo judicial, dá início ao caminho.



2 AVALIAÇÃO E EDITAL

O imóvel é avaliado e o edital é publicado com as regras do leilão: datas, valores mínimos, forma de pagamento, débitos e situação de ocupação.



3 INTIMAÇÕES

Devedor, coproprietários, credores com garantia sobre o imóvel e demais interessados precisam ser comunicados, na forma e no prazo da lei.



4 LEILÃO

Os lances são ofertados, em regra em plataforma eletrônica, em primeira e, se necessário, segunda data. Vence o maior lance válido.



5 FORMALIZAÇÃO

No judicial, o auto de arrematação é assinado e, depois, expedida a carta de arrematação. No extrajudicial, a venda é formalizada por escritura pública ou, nos casos em que a lei admite, por instrumento particular com efeitos de escritura pública.



6 REGISTRO E POSSE

O título é levado ao Cartório de Registro de Imóveis e o arrematante adota as medidas para receber a posse, amigável ou judicialmente.

10

Dez boas práticas essenciais

As práticas a seguir resumem os cuidados que mais fazem diferença na segurança de um leilão. Cada uma indica os profissionais a quem se dirige de forma mais direta, mas todas interessam a todos: quem conhece o trabalho do outro atua melhor no seu.

1 Leia o edital por inteiro



2 Confira a matrícula atualizada



3 Verifique as intimações



4 Cheque a avaliação e o valor mínimo



5 Levante os débitos do imóvel



6 Saiba quem ocupa o imóvel



7 Calcule o custo total, e não apenas o lance



8 Não confie apenas nas fotos e na descrição



9 Documente tudo



10 Cuide do pós-arrematação



1



Leia o edital por inteiro

PARA INVESTIDOR ADVOGADO LEILOEIRO CORRETOR

O edital é a regra do jogo. Nele estão as datas, os valores mínimos, a forma de pagamento, a comissão do leiloeiro, os débitos conhecidos e a situação de ocupação do imóvel. **O que está no edital, em regra, vincula quem dá o lance.**

- ✓ Para o leiloeiro, a boa prática é redigir um edital completo e claro. Para quem pretende arrematar, é lê-lo até a última linha, inclusive os anexos, antes de se cadastrar.

BASE LEGAL CPC, arts. 886 e 887.

2



Confira a matrícula atualizada

PARA INVESTIDOR ADVOGADO CORRETOR

A matrícula é a certidão de nascimento e o histórico do imóvel. Ela mostra quem é o proprietário, quais garantias e penhoras existem e se há indisponibilidades, usufrutos ou outras restrições. Deve ser obtida atualizada, próxima à data do leilão, e comparada com as informações do edital.

- ✓ Divergências de área, de descrição ou de titularidade são sinais de alerta que precisam ser esclarecidos antes do lance.

BASE LEGAL CPC, art. 886, I.

3



Verifique as intimações

PARA **ADVOGADO** **MAGISTRADO** **LEILOEIRO**

A falta de comunicação do devedor e dos demais interessados é **uma das causas mais frequentes de anulação de leilões**. No judicial, a lei exige a intimação prévia do executado e de outros titulares de direitos sobre o imóvel, com pelo menos cinco dias de antecedência. No extrajudicial, o devedor deve ser notificado para pagar a dívida e comunicado das datas dos leilões.

- ✓ Para o magistrado e o leiloeiro, conferir as intimações antes de abrir o pregão é a melhor forma de proteger o próprio ato. Para o advogado do comprador, examinar essas comunicações no processo é parte indispensável da análise.

BASE LEGAL CPC, art. 889; Lei nº 9.514/1997, art. 26, §§ 1º e 3º, e art. 27, § 2º-A; Lei nº 14.711/2023, art. 9º, §§ 1º e 4º.

4



Cheque a avaliação e o valor mínimo

PARA **MAGISTRADO** **ADVOGADO** **LEILOEIRO** **INVESTIDOR**

Uma avaliação antiga ou distante do valor de mercado pode prejudicar o devedor e abrir espaço para discussões futuras. **Avaliações desatualizadas devem ser revistas antes do leilão.**

- ✓ No leilão judicial, a lei não admite lance por preço vil, que é aquele inferior ao mínimo fixado pelo juiz ou, na falta dessa fixação, inferior a 50% da avaliação. No extrajudicial, a lei também estabelece valores de referência para cada data de leilão, que precisam ser respeitados.

BASE LEGAL CPC, arts. 873 e 891; Lei nº 9.514/1997, art. 27, §§ 1º e 2º.

5



Levante os débitos do imóvel

PARA INVESTIDOR ADVOGADO CORRETOR LEILOEIRO

IPTU, cotas de condomínio, taxas de ocupação e contas de consumo podem acompanhar o imóvel. Quem responde por cada uma dessas dívidas depende da via do leilão, do que diz o edital e da orientação dos tribunais. No leilão judicial, por exemplo, **os tributos anteriores são pagos com o valor da arrematação, e não pelo arrematante**, ainda que o edital disponha em contrário, conforme tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça (Tema 1.134).

- ✓ A boa prática é levantar os valores atualizados junto à prefeitura, à administração do condomínio e às concessionárias, e confrontá-los com o que o edital informa.

BASE LEGAL CTN, art. 130, parágrafo único; CPC, art. 908, § 1º; STJ, Tema 1.134 (REsp 1.914.902/SP, Primeira Seção, j. 9/10/2024).

6



Saiba quem ocupa o imóvel

PARA INVESTIDOR ADVOGADO CORRETOR LEILOEIRO

Imóvel ocupado não é, por si só, um mau negócio, mas exige planejamento. É preciso saber quem está no imóvel (o antigo proprietário, um inquilino, um terceiro) e qual será o caminho para a desocupação, com o custo e o tempo que ele envolve. A solução consensual, quando possível, costuma ser mais rápida e menos custosa do que a via judicial.

- ✓ O leiloeiro deve informar a situação de ocupação sempre que a conhecer. O interessado deve, sempre que possível, verificá-la pessoalmente e de forma respeitosa.

BASE LEGAL CPC, art. 901, § 1º; Lei nº 9.514/1997, art. 30.

7



Calcule o custo total, e não apenas o lance

PARA INVESTIDOR CORRETOR ADVOGADO

O lance é só uma parte da conta. A ela se somam a comissão do leiloeiro, o ITBI, as custas de registro, os débitos que ficarem a cargo do comprador, eventual reforma, os custos de desocupação e o tempo até a posse, período em que o capital fica imobilizado. Um desconto aparente pode desaparecer quando todos esses itens entram no cálculo.

- ✓ Definir antes do leilão o valor máximo que se está disposto a pagar, e respeitá-lo durante a disputa, é a prática que mais protege o investidor.

BASE LEGAL CPC, art. 884, parágrafo único, e art. 901, §§ 1º e 2º.

8



Não confie apenas nas fotos e na descrição

PARA INVESTIDOR CORRETOR

As fotos do edital podem ser antigas, e a descrição pode não refletir o estado atual do imóvel. Quando a visita não for possível, vale observar o entorno, consultar a vizinhança e a administração do condomínio e, se o caso justificar, contar com a avaliação de um profissional.

- ✓ Na maior parte dos leilões, o imóvel é vendido no estado em que se encontra. **A cautela deve vir antes do lance, e não depois.**

BASE LEGAL CPC, art. 887, § 2º.

9



Documente tudo

PARA TODOS OS PROFISSIONAIS

Guarde o edital, as certidões, os comprovantes de pagamento, as comunicações com o leiloeiro e os registros da plataforma. **Uma documentação organizada é a melhor defesa em caso de questionamento futuro** e agiliza cada etapa seguinte.

- ✓ Para os profissionais, registrar as orientações dadas ao cliente, por escrito, é também uma forma de transparência e de proteção da própria atuação.

10



Cuide do pós-arrematação

PARA INVESTIDOR ADVOGADO MAGISTRADO

O leilão não termina com o martelo. É preciso pagar no prazo, acompanhar a formalização do título, recolher os tributos, levar o documento a registro e adotar as medidas para a posse. Atrasos nessa fase geram custos e, em alguns casos, riscos para a própria arrematação.

- ✓ Para o Judiciário, a expedição ágil da carta de arrematação e das ordens de imissão na posse é o que dá efetividade ao leilão e credibilidade ao sistema.

BASE LEGAL CPC, arts. 892, 895, 901 e 903.



A cautela deve vir antes do lance, e não depois.

5

Cinco erros que desfazem um leilão

A lei e os tribunais preveem hipóteses em que o leilão pode ser invalidado ou em que o arrematante pode desistir da compra. Conhecê-las é a forma mais simples de evitá-las. Estes são os erros mais comuns:

10
DIAS

🕒 ATENÇÃO AOS PRAZOS.

No leilão judicial, a lei fixa o prazo de dez dias para questionar a arrematação e para o arrematante desistir da compra quando houver ônus real ou gravame não mencionado no edital (CPC, art. 903, §§ 2º e 5º). Perdido o prazo, as alternativas ficam mais custosas. Quem atua na área deve acompanhar o processo de perto logo após o leilão.

1

Falta de intimação do devedor ou de interessados



Quando o devedor, o coproprietário ou o credor com garantia sobre o imóvel não são comunicados na forma e no prazo da lei, **o leilão pode ser anulado, ainda que tenha havido arrematante de boa-fé.**

- ✓ **Como evitar:** conferir, antes da abertura do leilão, a existência e a regularidade de todas as intimações exigidas, e o arrematante examiná-las durante a análise prévia.

BASE LEGAL CPC, arts. 889 e 903, § 1º; Lei nº 9.514/1997, arts. 26 e 27, § 2º-A.

2

Venda por preço vil



A arrematação por valor abaixo do mínimo legal ou do fixado no edital é **passível de anulação**, porque sacrifica o patrimônio do devedor sem necessidade.

- ✓ **Como evitar:** respeitar os valores mínimos definidos na lei e no edital e manter a avaliação atualizada.

BASE LEGAL CPC, arts. 891 e 903, § 1º, I.

3 Avaliação desatualizada



Uma avaliação feita muito tempo antes do leilão, sem atualização, **pode não refletir o valor real do imóvel** e dar margem a pedidos de nova avaliação e de anulação.

- ✓ **Como evitar:** requerer e determinar a atualização da avaliação sempre que houver defasagem relevante de tempo ou de mercado.

BASE LEGAL CPC, art. 873.

4 Edital omissso ou impreciso



A falta de informação sobre ônus, débitos, ocupação ou características relevantes do imóvel **pode permitir ao arrematante desistir da compra** ou buscar a anulação do negócio.

- ✓ **Como evitar:** redigir editais completos e revisados, com base em certidões atualizadas, e o interessado confrontar o edital com a matrícula e com os documentos do processo.

BASE LEGAL CPC, arts. 886 e 903, § 5º, I.

5 Descumprimento de prazos e condições pelo arrematante



O arrematante que não paga no prazo ou não cumpre as condições do edital **pode perder a caução e ficar impedido de participar do novo leilão do bem**, além de outras sanções previstas em lei.

- ✓ **Como evitar:** planejar os recursos antes do lance, conhecer as regras de pagamento e contar com orientação profissional.

BASE LEGAL CPC, arts. 895, §§ 4º e 5º, 897 e 903, § 1º, III.

Glossário essencial

Os termos a seguir aparecem com frequência em editais, processos e plataformas de leilão.

■ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Garantia em que o imóvel financiado fica em nome do credor até a quitação da dívida. Se o devedor não paga, o credor consolida a propriedade e leva o imóvel a leilão extrajudicial.

■ ARREMATAÇÃO

Ato pelo qual o imóvel é adquirido em leilão por quem ofereceu o maior lance válido.

■ ARREMATANTE

A pessoa, física ou jurídica, que vence o leilão.

■ AUTO DE ARREMATAÇÃO

Documento assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro que formaliza a arrematação no leilão judicial.

■ AVALIAÇÃO

Estimativa do valor de mercado do imóvel, feita antes do leilão, que serve de referência para os lances mínimos.

■ CARTA DE ARREMATAÇÃO

Título expedido pelo juízo, depois de concluída a arrematação judicial, que será levado ao Cartório de Registro de Imóveis.

■ CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Averbação na matrícula pela qual a propriedade do imóvel passa ao credor fiduciário quando o devedor não paga as parcelas em atraso no prazo legal.

■ DÉBITOS PROPTER REM

Dívidas que acompanham o imóvel, independentemente de quem seja o dono, como as cotas de condomínio.

■ DUE DILIGENCE

Investigação prévia do imóvel e do processo para identificar riscos antes de dar o lance.

■ EDITAL

Documento que reúne as regras do leilão e as informações sobre o imóvel. É a principal fonte de consulta do interessado.

■ IMISSÃO NA POSSE

Medida pela qual o arrematante passa a ter o imóvel em mãos, voluntariamente ou por ordem judicial.

■ LANCE MÍNIMO

Menor valor aceito em cada data do leilão, definido no edital.

■ LEILOEIRO

Profissional matriculado na Junta Comercial, responsável por conduzir o leilão com transparência e imparcialidade.

■ MATRÍCULA

Registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, que conta sua história: proprietários, garantias, penhoras e restrições.

■ ÔNUS

Qualquer encargo ou restrição que recai sobre o imóvel, como hipotecas, penhoras, indisponibilidades e usufrutos.

■ PENHORA

Ato judicial que vincula o imóvel ao pagamento de uma dívida discutida em processo.

■ PREÇO VIL

Lance tão baixo que a lei não admite. No leilão judicial, é o inferior ao mínimo fixado pelo juiz ou, sem essa fixação, inferior a 50% da avaliação.

■ SUB-ROGAÇÃO NO PREÇO

Regra pela qual certas dívidas do imóvel, como os tributos anteriores, são pagas com o valor da arrematação, e não pelo arrematante.

Conheça o Instituto

O Instituto Brasileiro de Leilões de Imóveis reúne profissionais de todas as áreas que atuam no leilão de imóveis. **Existe para reduzir a assimetria de informação e de acesso desse mercado** — reunindo, produzindo e difundindo a inteligência que ele exige — para que todos os que nele atuam e decidem o façam com confiança e consciência.

O que o Instituto faz



EDUCAÇÃO E CONHECIMENTO

Cursos, oficinas práticas, publicações e materiais de referência.



DIÁLOGO INSTITUCIONAL

Interlocução com o Judiciário, os cartórios, as juntas comerciais e os órgãos públicos.



REDE DE PROFISSIONAIS

Integração entre advogados, magistrados, leiloeiros, corretores, registradores e investidores.

FAÇA PARTE

O leilão de imóveis que o Brasil merece se constrói com todos dentro.

Associe-se e acompanhe as atividades do Instituto.

ASSOCIE-SE →



[IBLI.ORG.BR/ASSOCIE-SE](https://ibli.org.br/associe-se)



SITE
ibli.org.br



INSTAGRAM
[@ibli.leiloesdeimoveis](https://www.instagram.com/ibli.leiloesdeimoveis)



E-MAIL
contato@ibli.org.br

AVISO Esta cartilha tem caráter informativo e educativo. Ela não substitui a análise individual de cada caso por um profissional habilitado. As regras podem variar conforme a via do leilão, o tribunal e a legislação vigente à época.



Toda arrematação deve nascer para valer.



Instituto Brasileiro de Leilões de Imóveis

IBLI.ORG.BR

contato@ibli.org.br · @ibli.leiloesdeimoveis
Rua Pernambuco, 353, sala 1212 · Funcionários
Belo Horizonte/MG · CEP 30130-151