

PROJETO DE LEI Nº , DE 2026

(Do Sr. LUIZ COUTO)

Altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023 e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, para estabelecer critérios de arrematação em leilões extrajudiciais de imóveis e dispor sobre a sua forma de divulgação.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei estabelece critérios para a arrematação de bens imóveis em leilões extrajudiciais, bem como sobre a forma de sua divulgação.

Art. 2º A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 24.

.....

Parágrafo único. Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do caput deste artigo seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel ou para efeito da investidura do credor na livre disponibilidade do imóvel nos termos do § 4º do art. 26-A e do § 5º do art. 27.” (NR)

“Art. 26-A.

.....

§ 3º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior a 70% (setenta por cento) do valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI do art. 24 desta Lei.



§ 4º Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 3º, o credor ficará investido na livre disponibilidade do imóvel.

§ 4º-A No caso do §4º, se o valor da dívida for superior ao valor do imóvel estipulado na forma do art. 24, VI, desta Lei, a dívida será considerada extinta, com recíproca quitação; caso contrário, o valor da dívida será deduzido do valor de avaliação do imóvel, para efeito de cálculo do valor a ser entregue ao fiduciante.

.....” (NR)

“Art.27.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior a 70% (setenta por cento) do valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI do art. 24 desta Lei.

§ 5º Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 2º, o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel.

§ 5º-A Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º-A do art. 26-A desta Lei.

§ 6º-A Na hipótese de que trata o § 5º:

I – para efeito de cálculo do saldo remanescente de que trata o § 5º-A, será deduzido o valor do imóvel, estipulado na forma do art. 24, VI, desta Lei, do valor atualizado da dívida, incluídos os encargos e as despesas de cobrança; ou

II – para efeito de cálculo do valor a ser entregue ao fiduciante, o valor da dívida será deduzido do valor do imóvel, estipulado na forma do art. 24, VI, desta Lei.

§ 10. Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico, observado o disposto no § 5º do art. 3º da Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.



.....” (NR)

“Art. 30.

§ 1º

§ 2º *É nula a arrematação de imóvel por preço vil, assim considerado aquele que não alcance o referencial mínimo estabelecido no § 3º do art. 26-A e § 2º do art. 27 desta Lei.*” (NR)

“Art.37-C.

Parágrafo único. Os leilões públicos para alienação de imóveis deverão observar o disposto no § 5º do art. 3º da Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.” (NR)

Art. 3º O art. 9º da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 9º

§ 6º *No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior a 70% (setenta por cento) do valor do imóvel estabelecido no contrato para fins de excussão ou do valor de avaliação realizada pelo órgão público competente para cálculo do imposto sobre transmissão inter vivos, o que for maior.*

§ 9º

I - apropriar-se do imóvel em pagamento da dívida, a qualquer tempo, pelo valor correspondente ao valor do imóvel estabelecido no contrato para fins de excussão ou pelo valor de avaliação realizada pelo órgão público competente para cálculo do imposto sobre transmissão inter vivos, o que for maior, mediante requerimento ao oficial do registro de imóveis competente, que registrará os autos dos leilões negativos com a anotação da transmissão dominial em ato registral único, dispensada, nessa hipótese, a ata notarial de especialização de que trata este; ou

II – realizar, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado do último leilão, a venda direta do imóvel a terceiro, por valor não inferior a 70% (oitenta por cento) do valor do imóvel estabelecido no contrato para fins de excussão ou pelo valor de avaliação realizada pelo órgão público competente para cálculo do imposto sobre transmissão inter vivos, o que for maior, dispensado novo leilão, hipótese em que o credor hipotecário



ficará investido, por força desta Lei, de mandato irrevogável para representar o garantidor hipotecário, com poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitar o adquirente na posse.

.....
 § 16. *Os leilões públicos para alienação de imóveis deverão observar o disposto no § 5º do art. 3º da Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.*

§ 17. *É nula a arrematação de imóvel por preço vil, assim considerado aquele que não alcance o referencial mínimo estabelecido no § 6º deste artigo.”(NR)*

Art. 4º O art. 3º da Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 3º

.....
 IX – a divulgação de:

- a) *leilões de imóveis em execuções extrajudiciais de créditos garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária em garantia;*
- b) *índices e de indicadores estatísticos apurados a partir de dados fornecidos pelos oficiais dos registros públicos, observado o disposto no inciso VII do caput do art. 7º desta Lei;*

.....
 § 5º *A divulgação de leilões a que se refere a alínea a do inciso IX deste artigo deve ser feita em plataforma nacional, na forma do regulamento.” (NR)*

Art. 5. *Ficam eximidos dos efeitos de consolidação de propriedade e execução previstos nesta Lei os devedores fiduciários que se enquadrem nas seguintes condições sociais:*

I – desempregados; II – aposentados com rendimento igual ou inferior a 1,5 (um e meio) salário mínimo; III – pensionistas e beneficiários do Benefício de Prestação Continuada (BPC); IV – beneficiários do Programa Bolsa Família ou demais programas de transferência de renda; V – pessoas com deficiência ou em tratamento de doenças graves, incuráveis ou em estado terminal; VI – indivíduos com transtornos mentais graves e persistentes.



Parágrafo único. A salvaguarda prevista no caput garante a manutenção da posse e da propriedade do imóvel ao fiduciante, desde que este não possua qualquer outra propriedade imobiliária e o imóvel objeto da garantia seja utilizado exclusivamente para sua moradia própria.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O presente Projeto de Lei visa corrigir distorções introduzidas pela Lei nº 14.711, de 2023, conhecida como o "Marco das Garantias", a qual, ao buscar celeridade na recuperação de crédito através da execução extrajudicial de dívidas garantidas por alienação fiduciária ou hipoteca, acabou por fragilizar excessivamente a posição do devedor fiduciante ou hipotecário, muitas vezes expondo-o à perda de seu patrimônio por valores irrisórios.

A nossa proposição cria um conjunto de salvaguardas para o devedor, que contribuem para evitar o enriquecimento sem causa do credor e garantir que o devedor possa receber saldo remanescente justo.

Nesse sentido, estabeleceu-se que o valor mínimo do imóvel a ser considerado como referência no primeiro e no segundo leilão será aquele utilizado como base de cálculo para apuração do ITBI, caso o valor do imóvel convencionado pelas partes seja inferior. A lei atual estabelece esse referencial mínimo apenas para o primeiro leilão, fato que permite que, no segundo leilão, seja utilizado como referencial exclusivo o valor de avaliação do bem, o qual é comumente arbitrado de forma unilateral pelo credor fiduciário em valores abaixo ao de mercado, haja vista que o contrato de alienação fiduciária em garantia costuma ter natureza de contrato de adesão.

No mesmo contexto, propomos a elevação dos percentuais para a arrematação em segundo leilão (de 50% para 70% do valor do imóvel), bem como a majoração dos percentuais para investidura do credor na livre disponibilidade do bem (para 100% do valor do imóvel), com o objetivo de



estimular o credor a promover a publicidade adequada dos leilões e esforçar-se para que este seja realizado com sucesso.

Além disso, foi proposta uma alteração que reforça a imposição de transparência e publicidade na realização dos leilões, mediante exigência de que a divulgação seja feita através de plataforma nacional, a fim de permitir o conhecimento da venda pelo maior número de interessados, fato que auxilia a evitar fraudes e contribui para a obtenção do melhor preço para o imóvel, ampliando a proteção ao devedor fiduciante.

No aspecto social, o projeto inova ao criar uma cláusula de impenhorabilidade e manutenção de posse para grupos extremamente vulneráveis, como desempregados, idosos de baixa renda, pessoas com deficiência e beneficiários de programas sociais. Para essas pessoas, a perda da moradia representa não apenas um prejuízo financeiro, mas a violação direta do princípio da dignidade da pessoa humana.

Por fim, ajusta-se a taxa de ocupação para refletir a realidade do mercado locatício, garantindo o equilíbrio econômico da relação. Trata-se de uma medida de justiça social e proteção ao direito fundamental à moradia, sem descuidar da segurança jurídica necessária ao mercado de crédito.

Sala das Sessões, em 16 de Abril de 2026.

Deputado LUIZ COUTO

