



DUE DILIGENCE NOTARIAL E REGISTRAL PARA UMA ARREMATAÇÃO SEGURA EM LEILÕES

Guia completo para uma arrematação segura — leilão judicial, leilão da alienação fiduciária e execução extrajudicial da hipoteca, com checklists do arrematante e do registrador

GUIA COMPLETO · ESTUDO E REFERÊNCIA DA SERVENTIA

Material produzido por Márcio Gonzalez Leite

Tabelião e Registrador de Imóveis de Sirinhaém-PE

Serventia Registral e Notarial de Sirinhaém — CNS 15.082-1

S I R I N H A É M · P E

S I R I N H A É M · P E

S SUMÁRIO

01	O mapa dos leilões de imóveis no Brasil	11	Pós-leilão judicial: auto, carta de arrematação e registro
02	Natureza jurídica da arrematação — por que importa	12	Pós-leilão extrajudicial: o título da alienação fiduciária
03	Due diligence: conceito, momento e método	13	A execução extrajudicial da hipoteca (Lei nº 14.711/2023)
04	Pilar 1 — A matrícula e a concentração de atos	14	O papel do notário e do registrador na arrematação segura
05	Pilar 2 — Buscas além da matrícula	15	Checklist de due diligence do arrematante
06	Pilar 3 — O processo judicial por trás do leilão	16	Checklist do registrador — qualificação do título de leilão
07	Pilar 4 — O procedimento extrajudicial (alienação fiduciária)	17	Referências
08	Preço vil nos dois regimes		
09	Débitos do imóvel: tributos, condomínio e o edital		
10	Ocupação, posse e desocupação		

Material de estudo e referência da Serventia Registral e Notarial de Sirinhaém-PE. As transcrições normativas seguem a redação vigente dos diplomas citados; a jurisprudência mencionada limita-se a precedentes efetivamente identificados nas fontes utilizadas, com referência completa. Este material não substitui a consulta à legislação, ao Código de Normas do TJPE (Provimento CGJ-PE nº 11/2023) e à orientação de advogado para o caso concreto. Sobre emolumentos, o material indica apenas a existência de conteúdo financeiro dos atos, sem estimativa de valores.

01 O MAPA DOS LEILÕES DE IMÓVEIS NO BRASIL

Antes de investigar, é preciso saber em qual regime o leilão acontece — cada regime tem regras, riscos e títulos diferentes

O leilão de imóveis deixou de ser apenas o desfecho de uma execução para se tornar uma porta de entrada relevante no mercado imobiliário. A doutrina registra essa transição: de instrumento jurídico-processual voltado à satisfação de créditos, o leilão evoluiu para modalidade de aquisição patrimonial e de investimento — mas essa oportunidade só é segura para quem investiga antes de dar o lance. É exatamente aí que entram, lado a lado, o advogado, o notário e o registrador: o advogado como condutor jurídico da investigação e da estratégia; as serventias como fonte oficial da prova e último filtro de segurança do título.

1.1 OS TRÊS GRANDES REGIMES

Regime	Base normativa	Características centrais
Leilão judicial	CPC, arts. 879 a 903; Resolução CNJ nº 236/2016 (leilão eletrônico)	Expropriação forçada no processo de execução. Penhora → avaliação → edital → leilão → auto → carta de arrematação → registro no RI. Controle pelo juiz da execução.
Leilão extrajudicial da alienação fiduciária	Lei nº 9.514/1997 (arts. 26, 26-A, 27 e 27-A, com a redação da Lei nº 14.711/2023); CN-PE, arts. 1.337 a 1.347	Inadimplemento → intimação pelo Oficial do RI → purgação em 15 dias → consolidação da propriedade → leilão em 60 dias, promovido pelo credor. Todo o procedimento passa pelo Registro de Imóveis.
Execução extrajudicial da hipoteca	Lei nº 14.711/2023, arts. 9º e 10	Novidade do Marco das Garantias: hipoteca também pode ser executada sem processo judicial, com intimação pelo RI, leilão e ata notarial de arrematação lavrada por tabelião como título de transmissão (art. 9º, § 11).

LEI STF — Tema 982 de Repercussão Geral (RE 860.631/SP, j. 26.10.2023)

"É constitucional o procedimento da Lei nº 9.514/1997 para a execução extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária em garantia, haja vista sua compatibilidade com as garantias processuais previstas na Constituição Federal."

A constitucionalidade da via extrajudicial está definitivamente assentada. O procedimento perante o Registro de Imóveis não é um "atalho precário": é o caminho legal, chancelado pelo Supremo.

CARTÓRIO OBSERVAÇÃO SOBRE O DECRETO-LEI Nº 70/1966

O rito do DL 70/66 (execução hipotecária pelo agente fiduciário do SFH) perdeu espaço: a Lei nº 14.711/2023 revogou os incisos do art. 39 da Lei nº 9.514/97 que mandavam aplicá-lo, e a execução extrajudicial da hipoteca passou a ter rito próprio no art. 9º da nova lei. Em due diligence de leilões antigos, contudo, ainda se encontram arrematações realizadas sob o DL 70/66 — a jurisprudência do STJ sempre exigiu, também nele, a intimação pessoal do devedor sobre a data do leilão, sob pena de nulidade (REsp 1.115.687/SP; REsp 1.088.922/CE; REsp 697.093/RN).

1.2 POR QUE O REGIME DEFINE A INVESTIGAÇÃO

Cada regime muda três coisas essenciais para o arrematante: **(i) quem conduz e onde estão os autos** (juiz e processo judicial × credor e procedimento no RI); **(ii) quais vícios anulam a arrematação** (falhas de intimação do art. 889 do CPC × falhas na intimação da mora e na comunicação dos leilões da Lei nº 9.514/97); e **(iii) qual é o título que vai a registro** (carta de arrematação × contrato de venda firmado pelo credor consolidado ou compra e venda por escritura, ou ainda a ata notarial de arrematação da hipoteca). A due diligence começa, portanto, com uma pergunta simples: **de onde vem este leilão?**

EXEMPLO DOIS ANÚNCIOS, DOIS MUNDOS

João vê dois anúncios de leilão em Sirinhaém. O primeiro: "leilão judicial — 2ª Vara — Execução nº ...". O segundo: "leilão extrajudicial — imóvel consolidado — Banco X". No primeiro, a investigação central é o **processo**: citação válida, intimações do art. 889 do CPC, avaliação, edital. No segundo, a investigação central é a **matrícula**: se a intimação da mora foi feita pelo RI, se a consolidação foi averbada com ITBI pago, se os prazos foram respeitados. Quem trata os dois anúncios do mesmo jeito investiga errado.

02 NATUREZA JURÍDICA DA ARREMATAÇÃO — POR QUE IMPORTA

Aquisição originária ou derivada? A resposta define o destino dos ônus e débitos anteriores

Na alienação comum (compra e venda), a aquisição é **derivada**: o adquirente recebe o bem com os vícios, ônus e gravames que o acompanham — inclusive as obrigações *propter rem*. Na arrematação judicial, a doutrina e precedentes do STJ inclinam-se pela **aquisição originária**: não há relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário, e a aquisição se concretiza de forma direta, sem intermediação.

JURIS.

STJ — Tema Repetitivo 1.134 (REsp 1.914.902/SP, 1.944.757/SP e 1.961.835/SP — acórdão publicado em 24.10.2024)

"Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação."

Na fundamentação, a Corte assentou que na alienação judicial "inexiste tal relação jurídica, visto que a aquisição do domínio é feita sem intermediação entre o proprietário anterior e o terceiro arrematante, concretizando-se de forma direta, originária", de modo que a sub-rogação dos créditos tributários "terá natureza real, operando-se sobre o próprio preço da arrematação".

2.1 CONSEQUÊNCIAS PRÁTICAS DA TESE

- **Tributos anteriores (IPTU, taxas):** sub-rogam-se no preço da arrematação (art. 130, parágrafo único, do CTN). É **inválida** a cláusula de edital que tente transferi-los ao arrematante — Tema 1.134.
- **Hipoteca registrada:** extingue-se pela arrematação, desde que o credor hipotecário tenha sido devidamente intimado (art. 1.499, VI, do Código Civil c/c art. 889, V, do CPC); **não intimado o credor, a alienação é ineficaz em relação a ele (CPC, art. 804)** — a hipoteca subsiste oponível ao arrematante, que pode ver o bem executido por dívida alheia.
- **Continuidade registral:** há precedentes que admitem o registro da carta sem exigir a "ponte" com o proprietário anterior, invocando a natureza originária (AgInt no REsp 1.318.181/PR; TJ-PE, AI 0002726-54.2026.8.17.9000) — mas a matéria é **divergente** — a jurisprudência registra posições restritiva, intermediária e expansiva —, e mesmo a corrente expansiva condiciona o ingresso direto a **ordens judiciais expressas** enfrentando cada óbice registral (continuidade, tributos incidentes e eventuais indisponibilidades sobre o titular do fôlio). A descrição do imóvel e a identificação da matrícula continuam indispensáveis (art. 901, § 2º, do CPC).
- **Limite da blindagem:** a natureza originária **não apaga tudo**. Débitos condominiais têm regime próprio (Capítulo 09); a posse de ocupantes é problema de fato; e vícios do próprio procedimento (intimações, preço vil) contaminam a arrematação em qualquer tese.

2.2 E NO LEILÃO EXTRAJUDICIAL DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA? AQUISIÇÃO DERIVADA

A pergunta é obrigatória — e a resposta é diferente. No certame da Lei nº 9.514/97 não há expropriação estatal: quando o leilão acontece, o credor **já é o proprietário pleno**, pela consolidação averbada (art. 26, § 7º). O leilão apenas apura o comprador e o preço; a transmissão ao arrematante se dá por **ato negocial do credor** (escritura pública ou instrumento particular do art. 38). Por isso, a compreensão prevalecte é a de que a aquisição no leilão extrajudicial é **derivada** — uma compra e venda, ainda que precedida de procedimento de excussão.

- **O Tema 1.134 não é transplante automático:** o art. 130, parágrafo único, do CTN fala em sub-rogação sobre o preço na *"arrematação em hasta pública"* — instituto do processo judicial. A extensão desse benefício ao leilão privado da alienação fiduciária é **controvertida**; a prudência do arrematante é não contar com ela.

- **Obrigações *propter rem* seguem a coisa:** na aquisição derivada, os tributos incidentes sobre o imóvel sub-rogam-se, em regra, na pessoa do adquirente (CTN, art. 130, *caput*, salvo prova de quitação no título), e as cotas condominiais acompanham a unidade (CC, art. 1.345).
- **Como a própria lei compensa:** o desenho da Lei nº 9.514/97 embute o passivo no piso do 2º leilão — dívida integral + despesas + **encargos do imóvel, inclusive tributos e contribuições condominiais** (art. 27, §§ 2º e 3º, III) —, de modo que, respeitado o piso, o produto do leilão quita esses débitos; além disso, o fiduciante responde pelos impostos, taxas e contribuições condominiais até a imissão do fiduciário na posse (art. 27, § 8º).
- **O ponto cego a precificar:** quando o credor aceita, pelo critério subsidiário, lance de apenas 50% da avaliação *inferior* à soma da dívida com os encargos (art. 27, § 2º, parte final), o produto pode não cobrir todo o passivo do imóvel — e o adquirente, sem a blindagem da aquisição originária, precisa levantar planilhas de IPTU e condomínio, verificar o que o produto quitou e provisionar o restante.
- **Hipoteca extrajudicial (Lei nº 14.711/2023):** a discussão é ainda mais nova; a estrutura também é de excussão conduzida pelo credor, com título próprio (ata notarial de arrematação — art. 9º, § 11). Até que a jurisprudência se consolide, a postura prudente é o mesmo tratamento de aquisição derivada.

DOCTRINA

O QUE AS FONTES DESTA MATERIAL DIZEM — E O QUE É CONSTRUÇÃO SISTEMÁTICA

O artigo-base (Jesus Júnior) sustenta a natureza **originária** apenas para a **hasta pública judicial**, com apoio no Tema 1.134, no AgInt no REsp 1.318.181/PR e em precedente do TJ-RJ — todos casos de leilão judicial. Quanto ao leilão extrajudicial, o texto afirma somente que ele "possui efeitos jurídicos sólidos, sendo plenamente válido e eficaz para fins de transferência da propriedade e extinção da dívida", sem o classificar; e registra, no REsp 1.929.926/SP, que a dívida condominial *propter rem* alcança o próprio imóvel alienado fiduciariamente. A classificação como aquisição **derivada**, exposta acima, decorre da estrutura da própria Lei nº 9.514/97 (consolidação prévia — art. 26, § 7º; venda negocial pelo credor — arts. 27 e 38) e é a compreensão prevalecente — mas não há, até aqui, tese vinculante do STJ sobre o ponto, razão pela qual este material a apresenta com a ressalva de controvérsia e recomenda a postura prudente do arrematante.

▲ REGRA DE BOLSO — DOIS LEILÕES, DOIS DESTINOS PARA O PASSIVO

Leilão judicial: aquisição originária — tributos anteriores ficam presos no preço (Tema 1.134); edital em contrário é inválido. **Leilão da alienação fiduciária:** aquisição derivada — conte que débitos *propter rem* podem acompanhar o imóvel; a proteção do arrematante está no **piso do 2º leilão** e na conferência documental: exigir do credor a planilha da dívida e dos encargos, a prova de que o produto os quitou, e provisionar qualquer diferença. É mais um motivo para a due diligence deste material — o mesmo anúncio de "leilão" esconde regimes jurídicos opostos quanto ao passivo.

▲ ATENÇÃO — NÃO CONFUNDIR OS PLANOS

"Aquisição originária" protege o arrematante contra **ônus e débitos anteriores** nos limites da lei — mas não convalida **vícios do próprio leilão**. Uma arrematação por preço vil, ou sem intimação do executado, ou sem intimação do credor fiduciário, pode ser invalidada (art. 903, § 1º, I, do CPC), e aí a "origem" não salva ninguém. A due diligence olha para os dois planos ao mesmo tempo: o passivo do imóvel e a higidez do procedimento.

EXEMPLO

O QUE MORRE E O QUE SOBREVIVE À ARREMATAÇÃO

Imóvel arrematado judicialmente por R\$ 300.000,00 tinha: (a) IPTU atrasado de R\$ 18.000,00; (b) hipoteca em favor de banco intimado no processo; (c) dívida condominial de R\$ 40.000,00 *expressamente indicada no edital*; (d) um caseiro morando no local. Resultado: (a) sub-roga-se no preço — o arrematante não paga (Tema 1.134); (b) extingue-se com a arrematação (art. 1.499, VI, CC); (c) fica com o arrematante, porque o edital previu (Capítulo 09); (d) é problema de posse — resolve-se com imissão na posse, não com o registro. Quatro itens, quatro regimes diferentes.

03 DUE DILIGENCE: CONCEITO, MOMENTO E MÉTODO

A investigação prévia como etapa indispensável da arrematação segura

Due diligence imobiliária é a investigação prévia, sistemática e documentada da situação jurídica, registral, processual, fiscal e fática do imóvel e das pessoas envolvidas, feita **antes** da decisão de dar o lance. A doutrina que trata dos leilões de imóveis a apresenta como etapa indispensável à segurança da arrematação: a análise prévia de registros, ônus reais, disputas possessórias e pendências processuais minimiza riscos e assegura que a aquisição cumpra seu papel de valorização patrimonial e proteção econômica.

3.1 OS QUATRO PILARES DA INVESTIGAÇÃO

Pilar	O que se examina	Onde se examina
1 • Matrícula	Cadeia dominial, ônus, gravames, constrições, averbações de procedimentos em curso	Certidão de inteiro teor da matrícula no RI competente (Capítulo 04)
2 • Buscas externas	Ações contra o devedor/proprietário, indisponibilidades, situação fiscal, riscos de fraude à execução	Distribuidores estadual, federal e trabalhista; CNIB; certidões fiscais (Capítulo 05)
3 • Procedimento	Higidez do processo judicial ou do procedimento extrajudicial que originou o leilão	Autos do processo; matrícula e procedimento no RI (Capítulos 06 e 07)
4 • Realidade fática	Ocupação, estado do imóvel, débitos de consumo, situação condominial	Visita ao local; condomínio; concessionárias; edital e laudo de avaliação (Capítulo 10)

3.2 O MOMENTO CERTO: ANTES DO LANCE

No leilão judicial, o art. 903 do CPC estabelece que, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação é **"perfeita, acabada e irretratável"**, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma do § 4º — assegurada apenas reparação por perdas e danos. Ou seja: **depois da assinatura do auto, não há arrependimento**. As hipóteses de desfazimento são restritas (invalidação por preço vil ou outro vício; ineficácia por inobservância do art. 804; resolução por falta de pagamento — art. 903, § 1º), e o prazo para provocá-las perante o próprio juízo é de apenas **10 dias** do aperfeiçoamento (art. 903, § 2º).

No leilão extrajudicial da alienação fiduciária, a lógica é análoga: arrematado o imóvel ou frustrados os leilões, controvérsias sobre estipulações contratuais ou requisitos procedimentais — excetuada a exigência de notificação do devedor — resolvem-se em **perdas e danos** e não obstam a reintegração de posse (art. 30, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97, na redação da Lei nº 14.711/2023).

3.3 A TESE CENTRAL: A FÉ PÚBLICA É A MATÉRIA-PRIMA DA DUE DILIGENCE

Repare num dado que costuma passar despercebido: **toda prova confiável de uma due diligence imobiliária nasce numa serventia extrajudicial**. A situação jurídica do imóvel se prova pela certidão da matrícula; a higidez do procedimento da alienação fiduciária, pela certidão do procedimento no Registro de Imóveis; o estado de fato, pela ata notarial; a representação das partes, pelas procurações públicas e pelo CENSEC; e o desfecho de tudo — o título — só ganha eficácia real com a qualificação e o registro. Sites de leilão, anúncios e planilhas privadas *informam*; quem *prova*, com presunção de veracidade e oponibilidade a terceiros, é a fé pública notarial e registral (Lei nº 8.935/94, art. 3º; Lei nº 6.015/73). A concentração de atos na matrícula (Capítulo 04) foi a consagração legislativa dessa centralidade: o legislador elegeu o fôlio real como o lugar onde a verdade jurídica do imóvel deve estar. Em uma frase para levar ao painel: **a due diligence começa numa certidão e termina num registro — e entre uma coisa e outra, o advogado conduz com a segurança de quem pisa em prova de fé pública**.

CARTÓRIO QUEM FAZ A DUE DILIGENCE — E O QUE O CARTÓRIO ENTREGA

A due diligence é, por excelência, trabalho da advocacia: é o advogado quem lê os autos, interpreta certidões positivas, avalia riscos de fraude à execução e desenha a estratégia do lance e do pós-arrematação — atividade jurídica que nenhuma certidão substitui. O papel das serventias é fornecer os instrumentos oficiais dessa investigação: **certidões de inteiro teor da matrícula e de ônus e ações** (Registro de Imóveis), **certidões de escrituras e procurações** (Tabelionato de Notas e CENSEC), **atas notariais** para documentar fatos relevantes (estado de ocupação, publicações de edital, conteúdo de páginas de leilão na internet) e, no leilão da alienação fiduciária, a própria **certidão do procedimento de intimação e consolidação** que tramitou na serventia. Ver Capítulo 14.

04 PILAR 1 — A MATRÍCULA E A CONCENTRAÇÃO DE ATOS

A certidão da matrícula é o documento central da due diligence — e a lei quis que fosse assim

4.1 O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO (ART. 54 DA LEI Nº 13.097/2015)

O art. 54 da Lei nº 13.097/2015 — reforçado pela Lei nº 14.382/2022 (Lei do SERP) e ampliado pela Lei nº 14.825/2024 — consagra o princípio da **concentração dos atos na matrícula**: os negócios jurídicos que constituam, transfiram ou modifiquem direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes quando **não** constarem da matrícula, entre outras, as seguintes informações:

- registro de **citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias** (inciso I);
- averbação, por solicitação do interessado, de **construção judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença** (inciso II);
- averbação de **restrição administrativa ou convencional** ao gozo de direitos registrados e de indisponibilidade (inciso III);
- averbação, mediante decisão judicial, da existência de **outro tipo de ação** cujos resultados possam reduzir o proprietário à insolvência (inciso IV);
- averbação, mediante decisão judicial, de **qualquer tipo de construção judicial** incidente sobre o imóvel ou sobre o patrimônio do titular, inclusive proveniente de ação de improbidade administrativa ou oriunda de hipoteca judiciária (inciso V, incluído pela Lei nº 14.825/2024).

LEI Lei nº 13.097/2015 — Art. 54, §§ 1º e 2º (redação da Lei nº 14.382/2022)

"§ 1º Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel."

"§ 2º Para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o caput deste artigo ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, não serão exigidas: I – a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985; e II – a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais."

▲ ATENÇÃO — A CONCENTRAÇÃO PROTEGE, MAS NÃO É BLINDAGEM ABSOLUTA

O próprio § 1º ressalva a falência (arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101/2005) e as aquisições que independem de registro (ex.: usucapião). Além disso, o **art. 792 do CPC** continua prevendo hipóteses de fraude à execução — e o inciso IV considera em fraude a alienação quando, ao tempo dela, *tramitava ação capaz de reduzir o devedor à insolvência*, ainda que sem averbação, cabendo então a discussão sobre a boa-fé do adquirente (Súmula 375/STJ exige, para a fraude, registro da penhora ou prova da má-fé). Conclusão prática de due diligence: a matrícula limpa é o ponto de partida e a principal defesa da boa-fé — mas o investidor prudente **também** faz as buscas do Capítulo 05, exatamente para afastar qualquer alegação futura de ciência ou má-fé.

4.2 ROTEIRO DE LEITURA DA MATRÍCULA (CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR)

1. **Cabeçalho e descrição**: a descrição do imóvel bate com o edital e com o laudo de avaliação? Área, confrontações, lote/quadra, unidade autônoma e vagas. Divergência descritiva é fonte clássica de exigência no registro da carta.
2. **Cadeia dominial**: quem é o titular atual? É o executado (leilão judicial) ou o credor fiduciário consolidado (leilão da AF)? Arrematar imóvel penhorado que não pertence ao executado é receita de evicção e litígio.
3. **Ônus reais**: hipoteca, alienação fiduciária (inclusive AF sucessivas da propriedade superveniente — art. 22, §§ 3º e 4º, da Lei nº 9.514/97), usufruto, uso, habitação, servidões, enfiteuse (laudêmio na consolidação), direito de superfície.

4. **Condições e restrições:** penhoras, arrestos, indisponibilidades, bloqueios; cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade; tombamento; averbações ambientais.
5. **Averbações de procedimento:** no leilão da AF, a matrícula conta a história — averbação do início do procedimento de intimação, certidão de não purgação, averbação da consolidação (com ITBI e, se enfiteutico, laudêmio pagos), e o resultado dos leilões (CN-PE, art. 1.347). É a "radiografia" oficial do procedimento.
6. **Promessas e cessões registradas:** promitente comprador com registro deve ser intimado no leilão judicial (art. 889, V, do CPC); ignorá-lo é vício.
7. **Prenotações em curso:** a certidão deve noticiar títulos prenotados e ainda não registrados — inclusive títulos judiciais, que em Pernambuco devem ser prenotados mesmo com exigências pendentes (CN-PE, art. 1.150). Um auto de arrematação prenotado e "esquecido" muda tudo.

4.3 "REGISTRAR É PRECISO" — A INVERSÃO DO ÔNUS DA PUBLICIDADE

Como sustentado em artigo desta serventia (*Registrar é preciso — segurança jurídica e boa-fé objetiva em decorrência da concentração dos atos na matrícula*, de Márcio Gonzalez Leite), o efeito mais profundo do art. 54 é a **inversão do ônus da publicidade**: antes, o comprador peregrinava por fóruns colecionando certidões; agora, o dever de cautela recai sobre **quem deseja preservar um direito sobre o imóvel** — o credor, o autor da ação, o titular da restrição. Quem não leva sua pretensão à matrícula arca com a ineficácia dela perante o adquirente que confiou no registro. E há um argumento estrutural que reforça a centralidade do fôlio real: **os distribuidores forenses não dispõem dos indicadores real e pessoal** relativos a imóveis, previstos no art. 132 da Lei nº 6.015/73 — só a matrícula organiza a informação por imóvel.

JURIS. STJ — A CONCENTRAÇÃO APLICADA

REsp 2.115.178/SP (Rel. Min. Nancy Andrighi, DJe 24.05.2024): "o objetivo do art. 54 da Lei nº 13.097/2015 foi homenagear o princípio da concentração de dados na matrícula do imóvel, de modo a retirar do adquirente o ônus de diligenciar por eventuais ações, assegurando a sua posição de boa-fé por ter confiado no registro". Registre-se o contexto: no caso concreto (aquisição derivada de escritura pública falsa), a 3ª Turma fez prevalecer o proprietário legítimo com base no art. 1.247, parágrafo único, do Código Civil — mais uma ressalva à concentração: ela não convalida cadeia assentada em título inexistente ou falso.

AREsp 2.380.469/MG (Rel. Min. Francisco Falcão, DJ 15.08.2023): "vige no ordenamento jurídico pátrio o princípio da concentração de atos na matrícula do imóvel, segundo o qual não poderão ser opostas ao terceiro adquirente de boa-fé as situações jurídicas que não constarem da matrícula" — registrando ainda que o art. 54, § 2º, II, desobriga os compradores da certidão de distribuição forense.

O QUE O ADVOGADO PODE LEVAR À MATRÍCULA — E POR QUAL PORTA

Ato	Via de ingresso	Fundamento
Registro da citação (ações reais e reipersecutórias)	Requerimento do interessado, com mandado/certidão	Art. 54, I, Lei 13.097/2015
Averbação premonitória (execução / cumprimento de sentença)	Requerimento do exequente com a certidão de admissão — sem ordem judicial	Art. 54, II, Lei 13.097/2015 c/c art. 828 do CPC (§ 4º: alienação posterior = fraude à execução)
Indisponibilidades e restrições administrativas	Autoridade competente / CNIB	Art. 54, III, Lei 13.097/2015
Existência de ação capaz de reduzir o titular à insolvência	Decisão judicial	Art. 54, IV, Lei 13.097/2015 c/c art. 792, IV, CPC

CARTÓRIO DOIS PONTOS QUALIFICATÓRIOS DA SERVENTIA

(i) A averbação de existência de ação, isoladamente, **não bloqueia a matrícula**: sobrevivendo título translativo, registra-se, respeitada a ordem de prenotação — a publicidade já cumpriu sua função de oponibilizar o gravame ao adquirente. (ii) O registrador somente recusa o ingresso do título quando houver **ordem judicial expressa de bloqueio**. Para a due diligence de leilão, a leitura é direta: cada averbação dessas na matrícula é um capítulo da história do risco — e a ausência delas, pela lógica da concentração, é a proteção do arrematante de boa-fé.

EXEMPLO A MATRÍCULA QUE CONTA A HISTÓRIA DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

Matrícula de imóvel em Sirinhaém anunciando leilão extrajudicial: R-01 compra e venda por Fernanda; R-02 alienação fiduciária ao Banco Omega; Av-03 início do procedimento de intimação (CN-PE, art. 1.347, II, "a"); Av-04 certificação de não purgação da mora; Av-05 consolidação da propriedade em nome do Banco Omega, com ITBI recolhido. O interessado no leilão confirma na própria matrícula que o procedimento seguiu o rito — e pede na serventia a certidão do procedimento para conferir endereços diligenciados e datas. Se a matrícula parasse no R-02, com o leilão já marcado, acenderia o alerta máximo: leilão sem consolidação averbada é leilão fora do rito legal.

05 PILAR 2 — BUSCAS ALÉM DA MATRÍCULA

O que a matrícula pode não mostrar — e onde procurar

Mesmo com a concentração de atos, a prudência (e a proteção contra futuras alegações de má-fé) recomenda um segundo círculo de buscas, centrado nas **pessoas** — executado, proprietário anterior, credor fiduciário — e nos riscos que não dependem de averbação para existir.

5.1 QUADRO DE BUSCAS RECOMENDADAS

Busca	O que revela	Relevância na arrematação
Distribuidor da Justiça Estadual (cível e fiscal) — comarca do imóvel e do domicílio do devedor	Execuções, cumprimentos de sentença, possessórias, reivindicatórias, inventários, recuperação de crédito	Fraude à execução (art. 792, IV, CPC); ações reipersecutórias; outras penhoras não averbadas; disputas possessórias sobre o bem
Justiça Federal	Execuções fiscais federais, ações da União/INCRA/SPU	Execução fiscal em curso é cenário típico do art. 792; imóveis em área de marinha exigem atenção ao domínio da União
Justiça do Trabalho	Execuções trabalhistas contra o devedor ou empresas ligadas	Penhoras trabalhistas e alegações de fraude são frequentes e agressivas
CNIB — Central Nacional de Indisponibilidade de Bens	Ordens de indisponibilidade sobre o patrimônio do titular	Indisponibilidade impede a disposição do bem; a consulta é obrigatória na prática notarial e registral
Certidões fiscais (municipal / estadual / federal) e de débitos do imóvel	IPTU, taxas, dívida ativa; débitos do imóvel	Tributos anteriores sub-rogam-se no preço (Tema 1.134), mas o passivo revela o tamanho do contencioso e do risco de execuções paralelas
Condomínio (declaração do síndico/administradora)	Débitos condominiais e situação da unidade	Regime próprio — depende do edital (Capítulo 09); o valor precisa entrar na conta do lance
Falência e recuperação judicial	Situação concursal do devedor (pessoa jurídica) e do alienante anterior	Ressalva expressa do art. 54, § 1º, da Lei nº 13.097/2015 (arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101/2005 — atos revogáveis e ineficácia)

5.2 A REGRA DE OURO DA LEI Nº 7.433/1985

Para as escrituras, o art. 1º, § 2º, da Lei nº 7.433/1985 delimita a documentação exigível: o tabelião consigna no ato a apresentação do comprovante do ITBI, das certidões fiscais e das **certidões de propriedade e de ônus reais**, dispensada a transcrição. O art. 54, § 2º, da Lei nº 13.097/2015 remete a esse padrão. Em due diligence de leilão, porém, o objetivo não é o mínimo legal para a validade do ato — é o **máximo razoável para a segurança do investimento**. Por isso as buscas do quadro acima, ainda que não sejam requisito de validade, são prática recomendada.

▲ ATENÇÃO — CERTIDÃO POSITIVA NÃO É VETO AUTOMÁTICO; CERTIDÃO NEGATIVA NÃO É SALVO-CONDUTO

Certidão positiva exige leitura do objeto: uma ação de alimentos contra o executado não afeta o imóvel; uma reivindicatória ou uma possessória sobre o próprio bem afeta diretamente. Do outro lado, certidão negativa datada não impede ação distribuída ontem. A investigação é retrato do momento — daí a importância de certidões recentes (a prática consolidada trabalha com 30 dias) e de renovar a consulta da matrícula às vésperas do leilão.

EXEMPLO FRAUDE À EXECUÇÃO NO MEIO DA CADEIA

Pedro pretende arrematar imóvel penhorado nos autos de execução contra Marcos. Na matrícula, Marcos comprou o bem de Ricardo há três anos. A busca nos distribuidores revela que, à época daquela compra, Ricardo já respondia a execução fiscal capaz de levá-lo à insolvência. Cenário de possível fraude à execução na aquisição anterior (art. 792 do CPC) — que pode alcançar o bem mesmo estando hoje em nome de Marcos. Pedro leva a informação ao advogado antes do lance: o risco não estava na matrícula, estava na história das pessoas.

06 PILAR 3 — O PROCESSO JUDICIAL POR TRÁS DO LEILÃO

Checklist de higidez processual: citação, intimações, avaliação, edital e remição

6.1 AS INTIMAÇÕES DO ART. 889 DO CPC — O CORAÇÃO DA VALIDADE

O art. 889 do CPC lista quem deve ser cientificado da alienação judicial com pelo menos **5 dias de antecedência**: o executado (por seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo — inciso I); o coproprietário de bem indivisível; o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, superfície ou preferência registrados; o **credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada**; o **promitente comprador e o promitente vendedor com contrato registrado**; e os entes federados, no caso de alienação de bem tombado. A jurisprudência tem assentado, quanto a bens de espólio, que basta a intimação do inventariante, representante legal do acervo hereditário.

▲ ATENÇÃO — POR QUE ISSO É PROBLEMA DO ARREMATANTE

Intimação faltante do art. 889 é fundamento clássico de invalidação. O interessado deve conferir **nos autos**: (i) citação válida do executado; (ii) intimação da penhora; (iii) intimação da avaliação; (iv) intimações do art. 889 a **todos** os legitimados que a matrícula revelar — se a matrícula mostra hipoteca, tem que haver intimação do credor hipotecário nos autos; se mostra promessa registrada, do promitente comprador. A leitura cruzada matrícula x autos é o exercício central deste pilar. **E a sanção tem nome**: pelo art. 804 do CPC, a alienação de bem gravado por penhor, hipoteca ou anticrese é **ineficaz em relação ao credor não intimado** — o gravame subsiste oponível ao arrematante, que pode ver o bem executado por dívida alheia. **O par 889 + 804 é o dever e a sanção**: conferir cada intimação nos autos é, literalmente, conferir se o bem virá limpo.

6.2 AVALIAÇÃO E EDITAL

- **Avaliação atualizada**: é a régua do preço vil (art. 891, parágrafo único). Avaliação defasada em mercado aquecido gera impugnações; conferir data e critérios do laudo.
- **Edital (art. 886)**: deve conter a descrição do bem com suas características e, tratando-se de imóvel, sua situação e divisas, **com remissão à matrícula e aos registros**; o valor da avaliação; o preço mínimo, as condições de pagamento e a comissão do leiloeiro; o lugar dos bens; o sítio na internet e o período do leilão eletrônico; e a **menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados** (inciso VI). Omissões do edital alimentam litígios — e, no caso dos débitos condominiais, definem quem paga a conta (Capítulo 09).
- **Publicidade (art. 887)**: o edital é publicado na rede mundial de computadores, em sítio designado pelo juízo, com descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada dos bens. A Resolução CNJ nº 236/2016 disciplina o leilão eletrônico, o credenciamento dos leiloeiros e a divulgação com imagens reais dos bens.
- **Quem não pode arrematar (art. 890)**: entre outros, tutores e curadores quanto aos bens confiados à sua guarda; servidores públicos quanto aos bens da entidade a que servem; o juiz, o membro do MP, o escrivão, o chefe de secretaria e **os demais servidores e auxiliares da justiça** em relação aos bens dos processos em que atuam; leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados; e advogados de qualquer das partes.

6.3 REMIÇÃO DA EXECUÇÃO E FECHAMENTO DO ATO

LEI CPC — Arts. 826 e 903

Art. 826: "Antes de adjudicados ou alienados os bens, o executado pode, a todo tempo, remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios."

Art. 903: "Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos."

Entre o lance vencedor e a assinatura do auto existe uma janela em que o executado ainda pode remir a execução — o arrematante que já "contava" com o imóvel precisa saber disso. Após o auto: 10 dias para as alegações do § 1º (invalidação por preço vil ou outro vício; ineficácia; resolução); transcorrido o prazo, expedese a **carta de arrematação** e a ordem de entrega ou o mandado de imissão na posse (§ 3º); depois da carta, a invalidação só por **ação autônoma**, na qual o arrematante é litisconsorte necessário (§ 4º).

6.4 ARREMATAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: O QUE SE COMPRA SÃO DIREITOS AQUISITIVOS

Tema apontado pela literatura especializada como uma das maiores fontes atuais de discussão nas arrematações (LIMA, 2023): na execução movida **contra o devedor fiduciante**, o próprio imóvel não pode ser penhorado — a propriedade pertence ao credor fiduciário. Penhoráveis são apenas os **direitos aquisitivos** do devedor (CPC, arts. 789, 824 e 835, XII; CC, art. 1.368-B; Lei 9.514/97, arts. 22, 23 e 25), como decidiu o TJDF (Acórdão 1302889, 4ª Turma Cível, j. 19.11.2020) e o STJ (REsp 1.697.645/MG, 2ª T., j. 19.04.2018).

- **O que o arrematante leva:** a posição contratual do fiduciante — posse direta e o direito real de aquisição condicionado à quitação do financiamento. Não leva a propriedade, que continua com o banco até a quitação.
- **Due diligence específica:** conferir no edital e na matrícula se o objeto da penhora são "os direitos aquisitivos" (correto) ou "o imóvel" (vício); levantar o saldo devedor do financiamento — ele entra integralmente na conta do custo real; verificar a anuência/ciência do credor fiduciário nos autos (art. 889, V, do CPC).
- **A exceção que confirma a regra:** na execução de **dívida condominial**, o STJ admite a penhora do próprio imóvel alienado fiduciariamente, pela natureza *propter rem* (REsp 1.929.926/SP, 2ª Seção — Capítulo 09).

EXEMPLO O LANCE QUE COMPROU UMA DÍVIDA JUNTO

Edital anuncia "arrematação dos direitos aquisitivos sobre o apartamento X", avaliados em R\$ 120.000,00. O interessado empolgado esquece de perguntar o essencial: qual o saldo devedor do financiamento? Resposta: R\$ 260.000,00. Custo real da operação: lance + saldo a quitar (ou a assumir perante o banco) + ITBI + custas. A depender do valor de mercado do imóvel, o "negócio da China" era, na verdade, comprar a posição de um devedor. Direitos aquisitivos podem ser excelente negócio — mas só com essa conta feita antes.

EXEMPLO PAGAMENTO PARCELADO (ART. 895 DO CPC)

Interessado sem o valor total pode apresentar, até o início do leilão, proposta de aquisição parcelada: no mínimo **25% à vista** e o restante em até 30 meses, garantido por caução idônea (bens móveis) ou por **hipoteca do próprio imóvel** (art. 895, § 1º). A proposta de pagamento à vista, porém, sempre prevalece sobre as parceladas (§ 7º). No atraso das parcelas: multa de 10% sobre a soma da entrada com as parcelas vencidas, e o exequente escolhe entre resolução da arrematação ou execução do saldo nos próprios autos (§§ 4º e 5º). Do ponto de vista registral, a carta de arrematação virá com a garantia a registrar juntamente com a transmissão.

07 PILAR 4 — O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

A due diligence do leilão da Lei nº 9.514/1997 é feita, em grande parte, dentro do Registro de Imóveis

7.1 O RITO EM SÍNTESE — E O QUE CONFERIR EM CADA ETAPA

Etapa	Regra	Ponto de due diligence
Carência	Prazo contratual; se omissa, 15 dias (art. 26, §§ 2º e 2º-A, Lei 9.514/97)	Requerimento do credor deve declarar o decurso da carência (CN-PE, art. 1.341, § 3º)
Intimação da mora	Pessoal, pelo Oficial do RI (ou RTD, ou correio com AR), ao devedor, ao terceiro fiduciante e, em PE, ao cônjuge, salvo separação convencional (art. 26, §§ 1º e 3º; CN-PE, art. 1.341, § 7º); hora certa (§ 3º-A) e portaria de condomínio (§ 3º-B); edital só para local ignorado, incerto ou inacessível (§ 4º), com envio prévio ao contato eletrônico quando informado no contrato (§ 4º-B)	Conferir na certidão do procedimento: endereços diligenciados, ARs, datas; intimação editalícia sem esgotamento das tentativas é o vício mais comum
Purgação	15 dias improrrogáveis do recebimento; pagamento no RI admitido; repasse ao credor em 3 dias (art. 26, §§ 1º, 5º e 6º; CN-PE, art. 1.343)	Purgada a mora, o contrato convalesce — leilão marcado após purgação é nulo de origem
Consolidação	Averbação na matrícula, à vista do ITBI e, se for o caso, do laudêmio (art. 26, § 7º); no financiamento habitacional, só após 30 dias adicionais, com purgação possível até a averbação (art. 26-A, §§ 1º e 2º); em PE, o credor tem 120 dias para requerer, sob pena de arquivamento (CN-PE, art. 1.344, § 5º)	Sem averbação da consolidação não há leilão válido; conferir ITBI/laudêmio e datas
Leilões	1º leilão em 60 dias da consolidação; 2º nos 15 dias seguintes (art. 27, caput e § 1º); datas, horários e locais comunicados ao devedor e ao terceiro fiduciante, inclusive por endereço eletrônico (art. 27, § 2º-A); editais e leilões podem ser eletrônicos (arts. 27, § 10, e 37-C)	A comunicação dos leilões é ônus do credor (CN-PE, art. 1.344) — exigir a prova; STJ: intimação pessoal do devedor acerca da data do leilão é necessária mesmo que já intimado para purgar (AgInt nos EDcl no AREsp 490.517/DF, 4ª T., j. 27.08.2019)
Preferência do fiduciante	Da consolidação até o 2º leilão, o fiduciante pode readquirir pelo valor da dívida + encargos + despesas (art. 27, § 2º-B)	O arrematante pode "perder" o negócio para o próprio devedor até o 2º leilão — risco legítimo a precificar

JURIS. STJ — Após a consolidação, não há mais purgação — apenas preferência

REsp 1.649.595/RS, 3ª Turma: a partir da Lei nº 13.465/2017, "nas situações em que consolidada a propriedade mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência".

7.2 DOIS DESFECHOS MUITO DIFERENTES NO 2º LEILÃO FRUSTRADO

	Regime geral (art. 27, §§ 2º, 5º e 5º-A)	Financiamento habitacional (art. 26-A, §§ 3º e 4º)
Lance mínimo no 2º leilão	Dívida integral + despesas + encargos; sem lance nesse piso, o credor pode aceitar, a seu exclusivo critério, lance ≥ 50% da avaliação	Dívida integral + despesas; sem o piso subsidiário de 50%

2º leilão frustrado	Credor fica com a livre disponibilidade; devedor continua obrigado pelo saldo remanescente , cobrável por execução (§ 5º-A)	Dívida extinta com recíproca quitação ; credor fica com o imóvel livre (§ 4º)
----------------------------	--	--

Para o interessado no leilão, isso importa por dois motivos: define a régua de preço do certame e explica o comportamento do credor (no regime habitacional, o credor tem incentivo maior a aceitar lances no piso, pois o leilão frustrado extingue a dívida).

EXEMPLO **DUE DILIGENCE QUE SALVOU UM LANCE**

Investidora analisa leilão extrajudicial de casa em Sirinhaém. Na certidão do procedimento, nota que a intimação da mora foi feita **somente por edital**, e que os ARs anteriores voltaram com "mudou-se" de um endereço — mas o contrato indicava um segundo endereço comercial que nunca foi diligenciado, além de e-mail do devedor sem envio prévio da intimação (art. 26, § 4º-B). Cenário clássico de anulação futura do procedimento. Ela não deu o lance — e seis meses depois o procedimento foi de fato judicializado. O custo da diligência: duas certidões. O prejuízo evitado: o preço de uma casa.

08 PREÇO VIL NOS DOIS REGIMES

O argumento mais usado para impugnar arrematações — e como a Lei nº 14.711/2023 encerrou a controvérsia

LEI CPC — Art. 891 e parágrafo único

"Art. 891. Não será aceito lance que ofereça preço vil. Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação."

No leilão judicial a regra sempre foi expressa. No extrajudicial, discutia-se a aplicação subsidiária do art. 891 — e a doutrina (Chalhub; Marmo) já sustentava a inadmissibilidade da alienação por preço vil também na Lei nº 9.514/97, com apoio nos arts. 187 (abuso de direito), 884 (enriquecimento sem causa) e 422 (boa-fé objetiva) do Código Civil e no art. 805 do CPC (execução pelo meio menos oneroso). A Lei nº 14.711/2023 positivou a solução: no 2º leilão do regime geral, não se admite lance inferior à **metade do valor de avaliação do bem** (art. 27, § 2º, parte final).

8.1 JURISPRUDÊNCIA DE REFERÊNCIA

- JURIS.** **AgInt nos EDcl no REsp 1.931.921/SP** (3ª Turma, j. 22.11.2021, DJe 25.11.2021): a jurisprudência do STJ consolidou-se pela necessidade de intimação pessoal do devedor acerca do leilão extrajudicial e assentou que "caracteriza-se preço vil quando a arrematação não alcançar, ao menos, a metade do valor da avaliação".
- JURIS.** **AgInt no REsp 1.892.965/ES** (3ª Turma, j. 20.3.2023, DJe 23.3.2023): arrematação do imóvel por 25% do valor — abusividade reconhecida em ação anulatória de leilão extrajudicial.
- JURIS.** **TJRS, Apelação Cível nº 70074655267** (11ª Câmara Cível, j. 17.07.2018): bem avaliado em R\$ 162.000,00 vendido por R\$ 61.000,00 — preço vil caracterizado, à luz do entendimento do STJ (inferior a 50% da avaliação).
- JURIS.** **TJGO, AI 5729699-20.2019.8.09.0000** (1ª Câmara Cível, j. 25.05.2020): as disposições da Lei nº 9.514/97 devem ser interpretadas em consonância com o CPC/2015, incidindo o art. 903, § 1º, I — a arrematação pode ser invalidada, qualquer que seja a modalidade de leilão, quando realizada por preço vil ou com outro vício.

▲ ATENÇÃO — A LACUNA DO ART. 26-A, § 3º

No 2º leilão do **financiamento habitacional**, o § 3º do art. 26-A fixa o piso na dívida integral + despesas, mas não repetiu expressamente o limite de 50% da avaliação previsto para o regime geral. A doutrina (Marmo) critica a distinção e sustenta não haver fundamento plausível para negar justamente ao devedor da casa de morada a proteção contra o preço vil; a coerência sistemática (art. 891 do CPC; art. 187 do CC) aponta para a aplicação do mesmo limite. Para o arrematante, a lição prática é uma: lance abaixo de 50% da avaliação é lance juridicamente frágil, em qualquer regime.

EXEMPLO A CONTA DO PREÇO VIL

Imóvel avaliado em R\$ 400.000,00, dívida consolidada de R\$ 150.000,00. No 2º leilão do regime geral, o piso legal é a dívida + despesas (digamos R\$ 165.000,00); não havendo lance nesse valor, o credor pode aceitar lance de, no mínimo, R\$ 200.000,00 (50% da avaliação). Um lance de R\$ 170.000,00 aceito diretamente é regular (supera dívida + despesas). Um lance de R\$ 180.000,00 aceito quando a dívida + despesas somavam R\$ 190.000,00 só seria admissível pela via do critério subsidiário — e, como R\$ 180.000,00 < R\$ 200.000,00, seria anulável por preço vil.

09 DÉBITOS DO IMÓVEL: TRIBUTOS, CONDOMÍNIO E O EDITAL

O capítulo financeiro da due diligence — quem paga a conta antiga

9.1 TRIBUTOS: SUB-ROGAÇÃO NO PREÇO, SEMPRE

Pelo art. 130, parágrafo único, do CTN, na arrematação em hasta pública os créditos tributários sub-rogam-se sobre o respectivo preço. O Tema 1.134 do STJ (Capítulo 02) fechou a porta que restava: é **inválida** a previsão editalícia atribuindo ao arrematante os débitos tributários anteriores. O arrematante não paga o IPTU atrasado — a Fazenda se satisfaz no produto da arrematação. Atenção à **modulação de efeitos**: a tese se aplica aos editais publicados *após* a publicação da ata de julgamento do repetitivo, ressalvadas as ações judiciais e pedidos administrativos pendentes, para os quais incide de imediato — em due diligence de arrematações antigas, conferir a data do edital.

9.2 CONDOMÍNIO: O EDITAL DECIDE

LEI CPC — Art. 908, § 1º

"No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência."

- **Edital omissis**: jurisprudência consolidada do STJ — o arrematante **não** responde pelos débitos condominiais anteriores; eles se sub-rogam no preço da arrematação (art. 908, § 1º, do CPC), em atenção à segurança jurídica e à proteção da confiança.
- **Edital com previsão expressa**: o STJ tem reafirmado que, constando do edital a existência do débito condominial e a responsabilidade do adquirente, o arrematante responde — orientação reiterada pela 3ª Turma no REsp 2.158.500/SP (j. dez/2025). O passivo indicado no edital deve, portanto, ser somado ao lance na análise de viabilidade.
- **Dívida condominial × alienação fiduciária**: o STJ decidiu que, em execução de dívida condominial, é possível a penhora do próprio imóvel alienado fiduciariamente, dada a natureza *propter rem* da dívida (art. 1.345 do CC), condicionada à **prévia citação do credor fiduciário** (REsp 1.929.926/SP, julgado em conjunto com os REsp 2.082.647/SP e 2.100.103/PR, 2ª Seção, j. 12.3.2025, DJEN 27.5.2025, rel. p/ acórdão Min. Raul Araújo — decisão por maioria, fora do rito dos repetitivos). A mesma controvérsia está afetada como **Tema Repetitivo 1.266** (REsp 1.874.133/SP e 1.883.871/SP), ainda pendente de tese vinculante à data deste material. Para a due diligence: imóvel em AF **não** está imune à execução condominial — mas o capítulo final dessa história ainda será escrito pelo repetitivo.

9.3 QUADRO-SÍNTESE DO PASSIVO

Débito	Regra na arrematação judicial	Fundamento
IPTU e demais tributos anteriores	Sub-rogam-se no preço; cláusula de edital em contrário é inválida	CTN, art. 130, p.ún.; STJ, Tema 1.134
Cotas condominiais anteriores	Edital omissis → sub-rogação no preço; edital expresso → arrematante responde	CPC, art. 908, § 1º; STJ, REsp 2.158.500/SP (3ª T., dez/2025) e precedentes
Hipoteca registrada	Extingue-se com a arrematação, intimado o credor	CC, art. 1.499, VI; CPC, art. 889, V
Dívidas pessoais do ex-proprietário	Não acompanham o imóvel	Natureza pessoal; aquisição originária
Débitos de consumo (água, luz, gás)	Em regra, obrigação pessoal do usuário, não propter rem — mas concessionárias por vezes resistem; verificar e provisionar	Orientação prevalente na jurisprudência sobre a natureza pessoal da obrigação

No leilão extrajudicial da AF	A dívida garantida, despesas, tributos e condomínio compõem o próprio piso do 2º leilão; sobejo entregue ao devedor em 5 dias, com recíproca quitação	Lei 9.514/97, art. 27, §§ 2º, 3º e 4º
--------------------------------------	---	---------------------------------------

EXEMPLO O LANCE QUE PARECIA BARATO

Apartamento avaliado em R\$ 500.000,00; lance mínimo do 2º leilão judicial: R\$ 250.000,00. O edital menciona expressamente débito condominial de R\$ 95.000,00 sob responsabilidade do arrematante. Havia ainda IPTU atrasado de R\$ 22.000,00 (sub-roga-se no preço — não entra na conta do arrematante). Custo real da aquisição: R\$ 250.000,00 + R\$ 95.000,00 + ITBI + custas + comissão do leiloeiro (5% na prática consolidada da Res. CNJ 236/2016) + eventual custo de desocupação. O "deságio de 50%" encolheu — e é exatamente para isso que serve a due diligence: transformar o preço anunciado em preço real.

10 OCUPAÇÃO, POSSE E DESOCUPAÇÃO

O registro transfere a propriedade; a posse é outra batalha — que também se investiga antes

10.1 LEILÃO JUDICIAL

Aperfeiçoada a arrematação e transcorrido o prazo do art. 903, § 2º, expedem-se a carta de arrematação e, conforme o caso, a **ordem de entrega ou o mandado de imissão na posse** (art. 903, § 3º). A doutrina recomenda que o arrematante diligencie para que o mandado preveja expressamente a possibilidade de arrombamento e o uso de força policial, se necessário, bem como a definição sobre a destinação dos bens móveis encontrados no imóvel. A investigação prévia da ocupação (visita ao local, informações do condomínio, laudo de avaliação, eventual ata notarial de constatação) permite estimar tempo e custo da desocupação — e detectar o risco mais grave: **ocupante com posse própria qualificada** (ex.: possuidor antigo alheio à execução), que pode opor embargos de terceiro.

10.2 LEILÃO EXTRAJUDICIAL DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- **Reintegração liminar (art. 30, Lei 9.514/97):** ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores — **inclusive o adquirente do imóvel no leilão** — é assegurada a reintegração na posse, concedida liminarmente, para desocupação em 60 dias, comprovada a consolidação.
- **Taxa de ocupação (art. 37-A):** o fiduciante paga 1% ao mês, ou fração, sobre o valor do art. 24, VI (ou parágrafo único), desde a consolidação até a imissão na posse.
- **Locação (arts. 27, § 7º, e 37-B):** locação não aquiescida por escrito pelo fiduciário pode ser denunciada com 30 dias para desocupação, devendo a denúncia ocorrer em 90 dias da consolidação; contratação ou prorrogação de locação por prazo superior a um ano sem concordância escrita do fiduciário é ineficaz perante ele e seus sucessores.
- **Blindagem procedimental (art. 30, p.ún.):** arrematado o imóvel ou consolidada definitivamente a propriedade após leilões frustrados, ações sobre estipulações contratuais ou requisitos procedimentais — excetuada a exigência de notificação do devedor — resolvem-se em perdas e danos e não obstam a reintegração.

EXEMPLO TRÊS OCUPANTES, TRÊS ESTRATÉGIAS

(a) O próprio ex-fiduciante mora no imóvel: reintegração liminar com prazo de 60 dias + taxa de ocupação de 1% a.m. desde a consolidação — cenário mais previsível. (b) Inquilino com contrato de 3 anos sem anuência escrita do banco: locação ineficaz perante o adquirente (art. 37-B); denúncia com 30 dias. (c) Terceiro que alega posse própria há 12 anos, anterior à alienação fiduciária: cenário de litígio real — embargos/ação possessória — que nenhuma liminar padroniza. A visita prévia e a certidão de inteiro teor (que revelaria eventual usucapião em curso ou ocupação noticiada) diferenciam os três casos **antes** do lance.

11 PÓS-LEILÃO JUDICIAL: AUTO, CARTA DE ARREMATAÇÃO E REGISTRO

O caminho do lance vencedor até a matrícula — visto da bancada do registrador

11.1 DO AUTO À CARTA

O auto de arrematação é lavrado de imediato (art. 901, caput) e, com sua assinatura pelo juiz, arrematante e leiloeiro, a arrematação se aperfeiçoa (art. 903). A **carta de arrematação** é o título aquisitivo que vai ao Registro de Imóveis, e o art. 901, § 2º, define seu conteúdo mínimo:

LEI CPC — Art. 901, § 2º

"A carta de arrematação conterá a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individuação e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame."

11.2 O REGISTRO E A QUALIFICAÇÃO DO TÍTULO JUDICIAL

- **Ato registral:** a arrematação em hasta pública é ato de **registro** na matrícula (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 26), tendo por base o valor da arrematação. O ato tem conteúdo financeiro na forma da tabela de emolumentos — este material não estima valores.
- **Prenotação obrigatória:** em Pernambuco, os títulos judiciais devem ser prenotados **mesmo com exigências pendentes** (CN-PE, art. 1.150) — a prenotação garante a prioridade e evita conflitos com títulos e procedimentos supervenientes.
- **Qualificação possível e devida:** o título judicial não é imune à qualificação registral. O registrador examina formalidades extrínsecas e a compatibilidade com o fólio: identificação da matrícula e correspondência descritiva; titularidade do executado (continuidade — LRP, art. 195); completude da carta (art. 901, § 2º); prova do ITBI; partes qualificadas; existência de indisponibilidade anterior à prenotação; ordem de cancelamento dos gravames, quando houver. O que o registrador **não** faz é rediscutir o mérito da decisão judicial.
- **Cancelamento de ônus e constrações:** penhoras, hipoteca extinta pela arrematação e demais gravames são cancelados conforme a determinação constante da própria carta/mandado; à falta de ordem, o registrador devolve com exigência fundamentada — nunca cancela por dedução.

▲ ATENÇÃO — EXIGÊNCIAS MAIS FREQUENTES NA CARTA DE ARREMATAÇÃO

(i) descrição do imóvel divergente da matrícula ou sem remissão a ela; (ii) ausência da prova do ITBI; (iii) ausência de cópia do auto; (iv) executado que não é o titular registral (quebra de continuidade sem tratamento na carta); (v) omissão quanto ao destino de penhoras e ônus registrados; (vi) qualificação incompleta do arrematante (estado civil, CPF); (vii) indisponibilidade **anterior à prenotação** sem ordem que a enfrente — a que **sobrevém à prenotação não impede o registro do título prenotado**, salvo decisão judicial em contrário, comunicando-se o juízo (CNN-CNJ, art. 320-I, § 3º, red. Prov. 190/2025). Todas comportam nota devolutiva única, clara e fundamentada — e a prenotação preserva a prioridade enquanto se cumpre a exigência.

EXEMPLO

NOTA DEVOLUTIVA QUE PROTEGE O ARREMATANTE

Carta de arrematação de imóvel em Sirinhaém chega sem a prova do ITBI e sem ordem sobre a penhora de outro processo averbada na matrícula. O registrador prenota, expede nota única: (1) apresentar guia do ITBI (CPC, art. 901, § 2º); (2) apresentar ordem judicial quanto à penhora Av-07 (cancelamento ou manutenção). O arrematante reclama da "burocracia" — até entender que registrar sem enfrentar a penhora deixaria o imóvel dele amarrado a uma execução alheia. A exigência bem feita é due diligence de saída: o último filtro antes da matrícula.

12 PÓS-LEILÃO EXTRAJUDICIAL: O TÍTULO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

No leilão da Lei nº 9.514/97 não há carta de arrematação — o título é outro

Diferentemente do leilão judicial, no certame da alienação fiduciária **quem vende é o credor**, já proprietário pleno pela consolidação. O leilão apura o comprador e o preço; a transmissão ao arrematante se formaliza por **ato negocial do credor**: escritura pública de compra e venda ou instrumento particular com efeitos de escritura pública, nos casos do art. 38 da Lei nº 9.514/97 — instruído com a documentação do leilão (edital, ata do leiloeiro, comprovação das comunicações do art. 27, § 2º-A).

12.1 SEQUÊNCIA REGISTRAL TÍPICA

Momento	Ato na matrícula
2º leilão frustrado	Averbação do resultado (sem conteúdo financeiro em PE — CN-PE, art. 1.344); no regime habitacional, dívida extinta com recíproca quitação (art. 26-A, § 4º); no geral, credor com livre disponibilidade e saldo cobrável (art. 27, §§ 5º e 5º-A)
Venda ao arrematante	Registro da compra e venda (escritura ou instrumento particular do art. 38), com ITBI desta segunda transmissão; qualificação plena pelo registrador
Sobejo	Entregue ao devedor em 5 dias da venda, com recíproca quitação (art. 27, § 4º); havendo constrições sobre o direito aquisitivo, os titulares sub-rogam-se no sobejo (art. 27, §§ 11 e 12)

CARTÓRIO DUE DILIGENCE ESPECÍFICA DO ADQUIRENTE NO LEILÃO DA AF

Antes de assinar a compra com o credor: (i) certidão de inteiro teor confirmando a consolidação regular (com ITBI e, se enfiteutico, laudêmio); (ii) certidão do procedimento de intimação na serventia; (iii) prova das comunicações dos leilões ao devedor e ao terceiro fiduciante; (iv) conferência do respeito ao piso do 2º leilão (dívida + despesas, ou 50% da avaliação no critério subsidiário); (v) verificação de que não houve exercício do direito de preferência do fiduciante até o 2º leilão; (vi) checagem de constrições sobre o direito aquisitivo — que não impedem a consolidação e a venda (art. 27, § 11), mas explicam para onde vai o sobejo. Tudo isso está ao alcance de certidões — a maior parte, na própria matrícula.

EXEMPLO DOIS ITBIs, DUAS TRANSMISSÕES

No fluxo completo da AF executada há duas transmissões tributáveis: a **consolidação** em nome do credor (ITBI pago como condição da averbação — art. 26, § 7º) e a **venda ao arrematante** (ITBI da compra e venda). O arrematante que orça apenas "o lance" esquece o segundo ITBI, os emolumentos do registro e eventuais custos de desocupação. Orçamento sério de leilão é orçamento de aquisição completa, não de lance.

13 A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DA HIPOTECA (LEI Nº 14.711/2023)

O Marco das Garantias trouxe a hipoteca para dentro do cartório — com um título novo: a ata notarial de arrematação

13.1 O RITO DO ART. 9º

- Requisito de validade no título (art. 9º, § 15):** o título constitutivo da hipoteca deve conter expressa previsão do procedimento, com menção ao teor dos §§ 1º a 10 — hipotecas antigas exigem aditivo averbado na matrícula para acesso à via extrajudicial.
- Intimação (§ 1º):** vencida e não paga a dívida, devedor e terceiro hipotecante são intimados pessoalmente, a requerimento do credor, pelo Oficial do RI da situação do imóvel, para purgar a mora em 15 dias, aplicando-se no que couber o art. 26 da Lei nº 9.514/97.
- Averbação do início da excussão (§ 2º):** não purgada a mora, o início do procedimento de excussão por leilão público é **previamente averbado na matrícula**, a pedido do credor, nos 15 dias seguintes.
- Leilões:** 1º leilão em 60 dias da averbação; 2º nos 15 dias subsequentes; remição da execução assegurada antes da alienação, mediante pagamento da totalidade da dívida e despesas, podendo o Oficial do RI receber e repassar os valores em 3 dias (§ 7º); o excedente do lance é entregue ao devedor (§ 8º).
- Título de transmissão (§ 11):** havendo lance vencedor, os autos do leilão e o processo de execução extrajudicial são distribuídos a **tabelião de notas com circunscrição que abranja o local do imóvel**, para lavratura da **ata notarial de arrematação** — que conterá os dados da intimação e dos autos do leilão e constituirá o título hábil de transmissão da propriedade ao arrematante, a registrar na matrícula.
- Restrições:** a via extrajudicial hipotecária não se aplica às operações de financiamento de atividades agropecuárias.

13.2 CONCURSO EXTRAJUDICIAL DE CREDITORES (ART. 10)

Quando houver mais de um crédito garantido pelo mesmo imóvel, averbado o início da excussão hipotecária ou a consolidação fiduciária, o Oficial do RI intima simultaneamente todos os credores concorrentes para **habilitarem seus créditos em 15 dias**, com o cálculo atualizado — organizando-se o pagamento pela **prioridade registral** (quem registrou primeiro recebe primeiro). É um microconcurso de credores conduzido no Registro de Imóveis.

CARTÓRIO POR QUE ISSO INTERESSA AO PAINEL DE DUE DILIGENCE

Três razões. Primeira: surge no mercado uma nova espécie de leilão extrajudicial — o hipotecário — com título próprio (ata notarial de arrematação) que o arrematante e o registrador precisam saber qualificar. Segunda: a matrícula ganha novas averbações-sentinela (início da excussão hipotecária; habilitações do concurso do art. 10), que a leitura de due diligence deve reconhecer. Terceira: a serventia de Sirinhaém acumula as duas funções — Registro de Imóveis (intimações, averbações, recebimento de valores) e Tabelionato (ata notarial de arrematação) — e deve ter fluxo interno desenhado para os dois papéis, com a segregação devida de cada etapa.

14 O PAPEL DO NOTÁRIO E DO REGISTRADOR NA ARREMATACÃO SEGURA

Due diligence "notarial e registral" não é figura de linguagem: é a caixa de ferramentas oficial do arrematante

14.1 FERRAMENTAS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

- **Certidão de inteiro teor da matrícula** — o documento-mestre da investigação: cadeia dominial, ônus, constrações, averbações de procedimentos, prenotações em curso.
- **Certidão de ônus e ações reipersecutórias** — recorte objetivo dos gravames e ações registradas.
- **Certidão do procedimento de intimação e consolidação** (leilão da AF) — permite auditar endereços, diligências, ARs, editais e datas do procedimento que tramitou na serventia.
- **Prenotação do título do arrematante** — em PE, título judicial se prenota mesmo com exigências (CN-PE, art. 1.150); a prioridade registral é a primeira proteção do adquirente após o leilão.
- **Qualificação registral** — o exame independente e imparcial do título (Capítulos 11 e 12) é o último filtro de segurança antes do ingresso na matrícula.

14.2 FERRAMENTAS DO TABELIONATO DE NOTAS

- **Ata notarial de constatação** (CPC, art. 384): documenta, com fé pública, o estado de ocupação do imóvel, benfeitorias, acessos — prova pré-constituída para a imissão na posse e para a precificação do lance.
- **Ata notarial de conteúdo eletrônico**: captura de páginas do leilão, edital eletrônico, comunicações — congelando a prova de como o certame foi anunciado.
- **Escritura pública de compra e venda** na alienação do imóvel consolidado (leilão da AF), com toda a cadeia documental do leilão relatada no ato.
- **Ata notarial de arrematação** da execução extrajudicial da hipoteca (Lei nº 14.711/2023, art. 9º, § 11) — o novo título notarial de transmissão.
- **Reconhecimentos, procurações e certidões do CENSEC** — verificação da representação de credores e mandatários envolvidos no certame.

14.3 O CARTÓRIO EM TODAS AS ETAPAS DO LEILÃO — LINHA DO TEMPO

Etapa	O que acontece	Instrumento notarial/registral
Antes do lance	Investigação do imóvel, das pessoas e do procedimento	Certidão de inteiro teor e de ônus (RI); certidão do procedimento de intimação (RI); ata notarial de constatação e de conteúdo eletrônico (Notas); certidões do CENSEC e de procurações (Notas)
Durante o procedimento (AF e hipoteca)	Constituição em mora, purgação, consolidação, comunicações, concurso de credores	Intimação pelo Oficial do RI (art. 26, Lei 9.514/97; art. 9º, Lei 14.711/2023); recebimento e repasse da purgação; averbações de cada fase (CN-PE, art. 1.347); intimação dos credores concorrentes (art. 10, Lei 14.711/2023)
No título	Formalização da aquisição do arrematante	Carta de arrematação (judicial); escritura pública ou instrumento do art. 38 (AF); ata notarial de arrematação (hipoteca — art. 9º, § 11)
No registro	Ingresso no fôlio real e eficácia perante terceiros	Prenotação com prioridade (CN-PE, art. 1.150); qualificação registral independente; registro da transmissão e cancelamento dos gravames determinados

É por isso que o painel se chama due diligence **notarial e registral**: não há etapa do leilão — judicial ou extrajudicial — em que a fé pública não esteja presente como fonte da prova, condutora do procedimento ou filtro final do título. O advogado é o maestro da investigação; o cartório é, ao mesmo tempo, o arquivo público de onde sai a partitura e o último ensaio antes de a música ir para a matrícula.

CARTÓRIO POSTURA DA SERVENTIA DE SIRINHAÉM — IN DUBIO PRO RECUSA

Em todos os fluxos deste material vale a diretriz permanente da serventia: diante de sinais de alerta — descrição que não fecha, cadeia com saltos, intimação editalícia sem lastro, selo ou representação suspeitos, pressa injustificada —, a dúvida se resolve pela recusa fundamentada, pela exigência ou pela suscitação de dúvida ao juízo competente, nunca pela complacência. A qualificação rigorosa protege o arrematante de boa-fé, o devedor executado e a própria delegação.

15 CHECKLIST DE DUE DILIGENCE DO ARREMATANTE

Roteiro operacional completo — para uso antes do lance

A · IDENTIFICAÇÃO DO LEILÃO

- ☐ **Identificar o regime do leilão** **OBRIGATÓRIO**
Judicial (CPC) × extrajudicial da AF (Lei 9.514/97) × extrajudicial da hipoteca (Lei 14.711/2023). Todo o roteiro depende desta resposta.
- ☐ **Ler o edital integralmente e guardar cópia** **OBRIGATÓRIO**
Descrição, avaliação, preço mínimo, condições de pagamento, comissão do leiloeiro, ônus e processos pendentes (CPC, art. 886), e — decisivo — menção a débitos condominiais.
- ☐ **Conferir leiloeiro e plataforma** **OBRIGATÓRIO**
Leiloeiro público credenciado (Decreto nº 21.981/1932; Res. CNJ 236/2016 no judicial); desconfiar de sites sem lastro — golpes com "leilões" falsos são recorrentes.

B · MATRÍCULA E REGISTRO

- ☐ **Certidão de inteiro teor da matrícula, atualizada** **OBRIGATÓRIO**
Cadeia dominial, ônus, constrações, indisponibilidades, averbações de procedimento, prenotações em curso. Renovar às vésperas do leilão.
- ☐ **Conferir correspondência edital × matrícula × laudo** **OBRIGATÓRIO**
Descrição, área, confrontações, unidade e vagas. Divergência descritiva = exigência futura no registro.
- ☐ **Verificar titularidade: o bem é mesmo do executado / do credor consolidado?** **OBRIGATÓRIO**
Continuidade registral (LRP, art. 195). No leilão da AF: consolidação averbada com ITBI (e laudêmio, se enfitêutico).
- ☐ **Mapear todos os legitimados do art. 889 do CPC a partir da matrícula** **OBRIGATÓRIO**
Hipoteca → credor hipotecário; AF → credor fiduciário; promessa registrada → promitente comprador; usufruto → usufrutuário. Depois, conferir as intimações nos autos.

C · BUSCAS SOBRE AS PESSOAS

- ☐ **Distribuidores estadual, federal e trabalhista — devedor e alienantes recentes** **RECOMENDADO**
Fraude à execução (CPC, art. 792), reivindicatórias, possessórias, falência/recuperação (ressalva do art. 54, § 1º, Lei 13.097/2015).
- ☐ **Consulta à CNIB** **OBRIGATÓRIO**
Indisponibilidades sobre o patrimônio do titular.
- ☐ **Certidões fiscais e de débitos do imóvel** **RECOMENDADO**
Dimensionar o passivo tributário (sub-roga-se no preço — Tema 1.134) e o contencioso fiscal do devedor.
- ☐ **Declaração de débitos do condomínio** **SE APLICÁVEL**
Somar ao lance se o edital prever a responsabilidade do arrematante (Capítulo 09).

D · PROCEDIMENTO — LEILÃO JUDICIAL

- ☐ **Citação válida do executado e regularidade do processo** **OBRIGATÓRIO**
Recursos pendentes, embargos, propostas de acordo, pedidos de remição (CPC, art. 826).
- ☐ **Intimações do art. 889 comprovadas nos autos, para todos os legitimados** **OBRIGATÓRIO**
Executado por advogado ou pessoalmente se não tiver procurador; espólio pelo inventariante.
- ☐ **Avaliação atualizada e preço mínimo ≥ 50% (ou o mínimo do edital)** **OBRIGATÓRIO**
CPC, art. 891 e parágrafo único — a régua do preço vil.

☐ **Bem indivisível em copropriedade / meação**

SE APLICÁVEL

CPC, art. 843: reserva da quota-parte do coproprietário/cônjuge sobre o produto, nunca inferior à avaliação; preferência na arrematação em igualdade de condições.

E · PROCEDIMENTO — LEILÃO EXTRAJUDICIAL (AF)☐ **Certidão do procedimento de intimação na serventia**

OBRIGATÓRIO

Endereços diligenciados (todos os do registro), ARs, hora certa, edital só após esgotadas as tentativas, e-mail prévio quando houver contato eletrônico no contrato (art. 26, §§ 3º a 4º-C).

☐ **Consolidação averbada com ITBI (e laudêmio) e prazos respeitados**

OBRIGATÓRIO

Regime habitacional: mínimo de 45 dias desde a intimação (art. 26-A, § 1º); em PE, requerimento do credor em até 120 dias (CN-PE, art. 1.344, § 5º).

☐ **Prova das comunicações das datas dos leilões ao devedor e terceiro fiduciante**

OBRIGATÓRIO

Art. 27, § 2º-A; STJ exige a cientificação do devedor sobre o leilão (AgInt nos EDcl no AREsp 490.517/DF).

☐ **Piso do 2º leilão respeitado**

OBRIGATÓRIO

Dívida + despesas + encargos; critério subsidiário de 50% da avaliação no regime geral (art. 27, § 2º). Lance abaixo disso = risco de anulação por preço vil.

☐ **Direito de preferência do fiduciante não exercido até o 2º leilão**

OBRIGATÓRIO

Art. 27, § 2º-B.

F · REALIDADE FÁTICA E ORÇAMENTO☐ **Visita ao imóvel / informações de vizinhança e condomínio**

RECOMENDADO

Quem ocupa, a que título, estado de conservação. Considerar ata notarial de constatação para prova.

☐ **Orçamento de aquisição completa**

OBRIGATÓRIO

Lance + ITBI + emolumentos + comissão do leiloeiro + débitos assumidos por edital + custo e prazo de desocupação + eventual reforma.

☐ **Assessoria de advogado com experiência em leilões**

RECOMENDADO

A análise dos autos e a estratégia pós-arrematação (imissão, embargos de terceiro) são atividade jurídica privativa.

16 CHECKLIST DO REGISTRADOR — QUALIFICAÇÃO DO TÍTULO DE LEILÃO

Uso interno da serventia — carta de arrematação, venda pós-consolidação e ata notarial de arrematação

A · RECEPÇÃO (QUALQUER TÍTULO DE LEILÃO)

- ☐ **Prenotar imediatamente — título judicial inclusive com exigências pendentes** **OBRIGATÓRIO**
CN-PE, art. 1.150; a prenotação garante a prioridade e previne conflito com procedimentos supervenientes.
- ☐ **Verificar competência territorial e localizar a matrícula** **OBRIGATÓRIO**
Imóvel na circunscrição de Sirinhaém; conferir prenotações e procedimentos em curso sobre o mesmo imóvel.
- ☐ **Consultar CNIB e indisponibilidades na matrícula** **OBRIGATÓRIO**
Anterior à prenotação, sem ordem que a enfrente → exigência; a superveniente à prenotação não impede o registro do título prenotado — registrar e comunicar ao juízo (CNN-CNJ, art. 320-I, § 3º).

B · CARTA DE ARREMATAÇÃO (LEILÃO JUDICIAL)

- ☐ **Conteúdo do art. 901, § 2º, do CPC completo** **OBRIGATÓRIO**
Descrição com remissão à matrícula e registros; cópia do auto; prova do ITBI; indicação de ônus/gravames.
- ☐ **Continuidade: executado (ou garantidor) é o titular registral** **OBRIGATÓRIO**
LRP, art. 195. Quebra sem tratamento na carta → exigência ou suscitação de dúvida.
- ☐ **Qualificação completa do arrematante** **OBRIGATÓRIO**
Nome, nacionalidade, profissão, estado civil e regime de bens, CPF/CNPJ, domicílio; se casado, avaliar participação do cônjuge conforme o regime.
- ☐ **Ordens sobre penhoras, hipoteca e demais gravames** **OBRIGATÓRIO**
Cancelar somente o que a carta/mandado determinar; sem ordem, exigência fundamentada — nunca cancelamento por dedução.
- ☐ **Arrematação parcelada (CPC, art. 895)** **SE APLICÁVEL**
Registrar a transmissão e a garantia (hipoteca do próprio bem/caução) na forma do título.
- ☐ **Ato de registro com conteúdo financeiro pela tabela vigente + DOI** **OBRIGATÓRIO**
Base: valor da arrematação. Sem estimativas neste material; aplicar estritamente a tabela de emolumentos.

C · VENDA PÓS-CONSOLIDAÇÃO (LEILÃO DA AF)

- ☐ **Consolidação regularmente averbada em nome do credor vendedor** **OBRIGATÓRIO**
Com ITBI e, se enfiteutico, laudêmio (art. 26, § 7º, Lei 9.514/97; CN-PE, art. 1.344).
- ☐ **Forma do título de venda (art. 38 da Lei nº 9.514/97)** **OBRIGATÓRIO**
Escritura pública ou instrumento particular com efeitos de escritura pública; conferir a orientação vigente sobre a forma (CN-PE, art. 1.337, e estado atual da liminar do CNJ no PP 0007122-54.2024.2.00.0000) — em conflito, prevalece a norma do CNJ.
- ☐ **Documentação do leilão instruindo o título** **OBRIGATÓRIO**
Edital, ata do leiloeiro, comunicações do art. 27, § 2º-A; conferência do piso do 2º leilão.
- ☐ **Representação do credor pessoa jurídica** **OBRIGATÓRIO**
Atos societários e poderes de quem assina a venda.
- ☐ **ITBI da segunda transmissão (credor → arrematante)** **OBRIGATÓRIO**
Transmissão onerosa autônoma em relação ao ITBI da consolidação.

D · ATA NOTARIAL DE ARREMATAÇÃO (HIPOTECA — LEI Nº 14.711/2023)

☐ **Cláusula do art. 9º, § 15, no título da hipoteca (ou aditivo averbado)**

Requisito de validade da via extrajudicial.

OBRIGATÓRIO

☐ **Averbação prévia do início da excussão na matrícula**

Art. 9º, § 2º.

OBRIGATÓRIO

☐ **Ata notarial com dados da intimação e dos autos do leilão**

Art. 9º, § 11 — conteúdo mínimo do título; tabelião com circunscrição sobre o local do imóvel.

OBRIGATÓRIO

☐ **Concurso de credores do art. 10, quando houver**

Habilitações em 15 dias; pagamento pela prioridade registral.

SE APLICÁVEL

CARTÓRIO

REGRA DE FECHAMENTO

Nota devolutiva única, clara, fundamentada em dispositivo, com todas as exigências de uma vez. Em zona cinzenta ou com indício de fraude: *in dubio pro recusa* — exigir, recusar fundamentadamente ou suscitar dúvida. A prioridade do apresentante fica protegida pela prenotação durante o cumprimento das exigências.

17 REFERÊNCIAS

• LEGISLAÇÃO

- BRASIL. Constituição Federal de 1988 — arts. 5º, XXXV; 103-B, § 4º; 236.
- BRASIL. Lei nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil) — arts. 792, 804, 805, 824, 826, 843, 879 a 903 (em especial 886, 887, 889, 890, 891, 895, 901, 903), 908, § 1º.
- BRASIL. Lei nº 9.514/1997 — arts. 22 a 33-F e 37-A a 38, com a redação da Lei nº 14.711/2023.
- BRASIL. Lei nº 14.711/2023 (Marco Legal das Garantias) — arts. 9º e 10 (execução extrajudicial da hipoteca e concurso extrajudicial de credores).
- BRASIL. Lei nº 13.097/2015 — arts. 54 a 58 (concentração de atos na matrícula), com as alterações das Leis nº 14.382/2022 e nº 14.825/2024.
- BRASIL. Lei nº 7.433/1985, art. 1º, § 2º; Lei nº 6.015/1973 (LRP) — arts. 167, I, 26; 195; Lei nº 5.172/1966 (CTN) — art. 130, parágrafo único; Código Civil — arts. 187, 384 (CPC), 422, 884, 1.345, 1.499, VI; Lei nº 11.101/2005 — arts. 49, § 3º, 85, 129 e 130; Decreto nº 21.981/1932; Decreto-Lei nº 70/1966 (regime histórico).

• NORMAS ADMINISTRATIVAS

- PERNAMBUCO. Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro — Provimento CGJ-PE nº 11/2023 (CN-PE) — arts. 1.150 (prenotação de títulos judiciais) e 1.337 a 1.347 (alienação fiduciária: forma, registro, intimação, purgação, consolidação, leilões e atos mínimos).
- CNJ. Resolução nº 236/2016 — alienação judicial por meio eletrônico e credenciamento de leiloeiros; Provimento nº 149/2023 (Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial). Em caso de conflito entre norma estadual e norma do CNJ, prevalece a do CNJ (CF, arts. 103-B, § 4º, e 236).

• JURISPRUDÊNCIA CITADA

- STF — Tema 982 (RE 860.631/SP, j. 26.10.2023).
- STJ — Tema Repetitivo 1.134 (REsp 1.914.902/SP, 1.944.757/SP e 1.961.835/SP, acórdão publicado em 24.10.2024); REsp 1.929.926/SP (2ª Seção, j. 12.3.2025, DJEN 27.5.2025); REsp 2.158.500/SP (3ª Turma, dez/2025); AgInt nos EDcl no REsp 1.931.921/SP (3ª T., j. 22.11.2021); AgInt no REsp 1.892.965/ES (3ª T., j. 20.3.2023); AgInt nos EDcl no AREsp 490.517/DF (4ª T., j. 27.08.2019); REsp 1.649.595/RS (3ª T.); REsp 1.447.687/DF; REsp 1.115.687/SP; REsp 1.088.922/CE; REsp 697.093/RN; AgInt no REsp 1.318.181/PR; REsp 2.115.178/SP (DJe 24.05.2024); AREsp 2.380.469/MG (DJ 15.08.2023); REsp 1.697.645/MG (2ª T., j. 19.04.2018); Súmula 375/STJ.
- TJRS — Apelação Cível nº 70074655267 (11ª Câmara Cível, j. 17.07.2018); TJGO — AI 5729699-20.2019.8.09.0000 (1ª Câmara Cível, j. 25.05.2020); TJDF — Acórdão 1302889 (4ª Turma Cível, j. 19.11.2020); TJRJ — AI 0027028-35.2023.8.19.0000 (j. 10.08.2023).

• DOUTRINA E FONTES DE APOIO

- GONZALEZ LEITE, Márcio. *Registrar é preciso — segurança jurídica e boa-fé objetiva em decorrência da concentração dos atos na matrícula*. Artigo do autor (Serventia de Sirinhaém-PE), com apoio em FERRI (2024), ASSAD (2024), LAMANA PAIVA e ERPEN, e RODRIGUES (2022); e Relatório Técnico da serventia sobre o princípio da concentração e as vias de averbação (2026).
- LIMA, Cleber de Araujo. *Imóveis em leilão: como investir com segurança no segmento que mais cresce no mundo?* Rio de Janeiro: Autografia, 2023; PERACCHI, Isabella. *Leilão para iniciantes* (e-book); KALED, Veronica; MACUCCI, Laís. *Guia prático sobre leilões imobiliários* (e-book) — literatura de mercado consultada para a perspectiva prática do arrematante.
- JESUS JÚNIOR, José Vilton de. *Leilões de imóveis: de instrumento jurídico-processual a uma oportunidade de negócio* (artigo-base fornecido para este material).
- CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação fiduciária: negócio imobiliário*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

- MARMO, Leandro. *Alienação fiduciária de bens imóveis: nulidades e aspectos polêmicos*. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024.
- ROCHA, Mauro Antônio. *Alienação fiduciária de bem imóvel*. 2. ed. Leme: Mizuno, 2024.
- OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Lei das Garantias (Lei 14.711/23): uma análise detalhada*. Migalhas.
- BRESOLIN, Umberto Bara. *Execução extrajudicial imobiliária: aspectos práticos*. São Paulo: Atlas, 2013; ASSIS, Araken de. *Manual da execução*. 21. ed. São Paulo: Thomson Reuters, 2020.

Este e outros materiais gratuitos da serventia — guias, cartilhas, checklists e artigos sobre a atividade notarial e registral — estão disponíveis em **cartoriodesirinhaem.com.br**, menu Materiais. Material didático e operacional. Não constitui parecer para caso concreto nem substitui a assessoria de advogado. Redigido conforme a legislação e a jurisprudência indicadas, com verificação em fontes oficiais e especializadas até a data de produção (julho/2026).

A ANEXO — ATUALIZAÇÕES NORMATIVAS E JURISPRUDENCIAIS (AGOSTO/2026)

Complemento aos capítulos sobre débitos do imóvel, pós-leilão judicial e qualificação registral — leia este anexo em conjunto com aqueles capítulos

A.1 O ART. 320-G DO CNN-CNJ: CANCELAMENTO CONCENTRADO DAS CONSTRIÇÕES E OS CUSTOS DAS BAIXAS

Após a edição deste guia, ganhou aplicação prática o art. 320-G do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial, que reorganiza o cancelamento das constrições de outros processos após a arrematação — matéria tratada nos capítulos sobre o pós-leilão judicial e a qualificação do título:

CNN-CNJ Art. 320-G — a regra nacional do cancelamento concentrado

"No caso de arrematação, alienação ou adjudicação, a autoridade judicial que determinou tais medidas deverá, expressamente, prever o cancelamento das demais constrições oriundas de outros processos, arcando o interessado com os emolumentos devidos." (incluído pelo Provimento nº 188, de 4.12.2024; correção redacional promovida pelo Provimento nº 190, de 25.4.2025)

Duas definições num dispositivo só: **(i)** o modelo é **concentrado** — o juiz da hasta enfrenta, na própria carta ou mandado, as constrições de outros processos, e o arrematante deixa de peregrinar por varas; **(ii)** os **emolumentos dessas baixas são do interessado**. Em caso de conflito com a norma estadual, prevalece a do CNJ (CF, arts. 103-B, § 4º, e 236).

- **Como se articula com o CN-PE:** a constrição que originou a hasta cai com o próprio registro da carta, independentemente de ordem expressa (CN-PE, art. 1429, § 4º); quanto às **demais**, o dever de previsão expressa é do juízo da arrematação (art. 320-G) — e o art. 1429, § 5º, do CN-PE (cancelamento pelos respectivos juízos) passa a operar como **via residual** para a carta que vier omissa. O emolumento diferido das penhoras fiscais e trabalhistas (CN-PE, art. 1267, § 6º) é recolhido na averbação do cancelamento — agora, por força da norma nacional, à conta do interessado.
- **O recado à advocacia:** o dever do juiz não dispensa a diligência do advogado. Antes da expedição da carta, apresentar certidão de inteiro teor atualizada e requerer que a carta preveja o cancelamento de **cada** constrição de outro processo, uma a uma, com indicação do ato (Av-/R-) e do juízo de origem; conferir a carta expedida antes de levá-la a registro; provisionar os emolumentos das baixas. **Um requerimento de uma página antes da carta economiza meses de aditamento depois.**
- **O par da prioridade — art. 320-I, § 3º (red. Prov. 190/2025):** "a superveniência de ordem de indisponibilidade, salvo decisão judicial em sentido contrário, **não impede o registro de título anteriormente prenotado**, incumbindo ao registrador comunicar ao juiz a realização do ato de registro". O marco é a **prenotação**: indisponibilidade que chega antes dela obsta e gera exigência; a que sobrevém depois não trava o título prenotado — registra-se e comunica-se o juízo. Em plena harmonia com o CN-PE, art. 1058, § 2º, pelo qual a própria ordem de indisponibilidade "será prenotada e, respeitando-se a respectiva ordem de protocolo, averbada". A prenotação é a primeira proteção do arrematante — inclusive contra a indisponibilidade que chegar depois.

A.2 FRAUDE À EXECUÇÃO FISCAL POR PRESUNÇÃO ABSOLUTA E O MÓDULO CDA (MCDA) — O RISCO INVISÍVEL E A NOVA SENTINELA DA MATRÍCULA

Há um risco que a certidão de inteiro teor **estruturalmente não mostra** — e que redefine o peso das buscas do Pilar 2 (buscas além da matrícula): a fraude à execução fiscal por presunção absoluta.

JURIS. STJ — REsp 2.173.311/PE (2ª Turma, Rel. Min. Maria Thereza de Assis Moura, j. maio/2026)

"Nas execuções fiscais, a alienação de bens realizada após a inscrição do crédito tributário em dívida ativa, sob a vigência da LC 118/2005, configura fraude à execução por presunção absoluta, independentemente de prova de má-fé do terceiro adquirente, sendo inaplicável a Súmula 375/STJ. [...] O empresário individual não possui personalidade jurídica distinta da pessoa natural, sendo o CNPJ mera identificação fiscal, de modo que não há distinção patrimonial entre empresa e titular."

O resultado prático: alienação posterior à **inscrição em dívida ativa** (CTN, art. 185, redação da LC 118/2005) é ineficaz perante a Fazenda — **independentemente de boa-fé do comprador, de penhora averbada na matrícula e de o CPF do vendedor constar da CDA à época**. E o imóvel comprado de pessoa física que um dia foi **empresária individual** pode carregar dívida fiscal do CNPJ invisível na matrícula.

A resposta normativa — publicidade pela matrícula: a Lei nº 13.606/2018 criou a **averação pré-executória** (Lei nº 10.522/2002, art. 20-B): inscrita a dívida e notificado o devedor, a Fazenda pode averbar a CDA nos registros de bens. O STF, nas ADIs 5.881, 5.886, 5.890, 5.925, 5.931 e 5.932 (j. 09.12.2020), declarou **constitucional a averbação e inconstitucional a indisponibilidade automática** — bloqueio, só por decisão judicial. O Provimento CNJ nº 204/2025 operacionalizou o instituto ao instituir o **Módulo Certidão de Dívida Ativa (MCDA)** no CNN-CNJ (arts. 320-P a 320-W), administrado pelo ONR e integrado ao SERP: averbação em **10 dias úteis** da prenotação, **sem tornar o bem indisponível** (art. 320-S, § 1º); **emolumentos diferidos**, pagos pelo devedor ou pelo interessado no cancelamento, com base de cálculo no **valor da dívida** (art. 320-U, § 2º); impugnações, inclusive de terceiros, formalizadas **diretamente com o credor**, não no RI (art. 320-S, § 3º).

▲ O QUE MUDA E O QUE NÃO MUDA NA DUE DILIGENCE

(i) A averbação não é condição da fraude. A presunção do art. 185 do CTN opera desde a **inscrição**, com ou sem averbação — e a prova é cronológica: o Provimento 204 é de agosto/2025, e o REsp 2.173.311 foi julgado em maio/2026 mantendo a presunção absoluta, sem condicioná-la ao uso do MCDA. A averbação, quando existir na matrícula, acende o alerta máximo; **a ausência dela não afasta o risco.** **(ii) As buscas do Pilar 2 sobem de patamar:** certidões de dívida ativa e de distribuição federal, estadual e municipal **do devedor e dos alienantes recentes** — incluindo o histórico de atuação como empresário individual — deixam de ser cautela recomendada e passam a ser o único antídoto contra o risco que a matrícula não mostra. **(iii) Ressalva de rigor:** decisão de Turma, específica do **crédito tributário inscrito**; para créditos não tributários segue valendo a Súmula 375 (registro da penhora ou prova de má-fé). Há tese defensiva em formação — a inércia da Fazenda em averbar pela ferramenta disponível como reforço da boa-fé do adquirente —, mas é argumento, não jurisprudência. **(iv) Para o registrador:** a averbação de CDA é a nova **averação-sentinela** da leitura de matrícula — e a concentração do art. 54, III, da Lei 13.097/2015 ganha, no MCDA, seu braço fazendário: o Estado passa a ter porta própria para levar sua pretensão ao fólio.

ONDE O ART. 185 DO CTN ENCONTRA O LEILÃO — AS TRÊS CAMADAS E A TRIAGEM DA GARANTIA (COMPLEMENTO DO ITEM A.2)

A presunção absoluta de fraude convive com a aquisição originária da hasta pública — e a articulação entre as duas se resolve separando **quem aliena** e **onde na cadeia** a alienação aconteceu:

Camada	Como o art. 185 incide	Proteção do arrematante
1 · Arrematação contra o próprio devedor fiscal	A hasta pública não é "alienação por sujeito passivo" — é expropriação estatal, ato de império do juízo. Não há moldura de fraude: a dívida inscrita do executado disputa o preço , pela sub-rogação dos tributos do imóvel (CTN, art. 130, p. ún.; Tema 1.134) e pelo concurso de preferências do crédito tributário sobre o produto (CTN, arts. 186 e 187; CPC, art. 908). A aquisição originária opera em plenitude.	Nenhuma cautela adicional por este fundamento — o bem não responde; a Fazenda se satisfaz no produto da arrematação.
2 · Fraude no meio da cadeia	Alienante anterior com dívida inscrita à época em que vendeu (marco da LC 118/2005: a inscrição , para alienações a partir de 09.06.2005): aquela venda é ineficaz perante a Fazenda por presunção absoluta (Tema 290/STJ; Súmula 375 inaplicável) — e a dívida pessoal do alienante remoto não se sub-roga no preço de execução movida contra outra pessoa. Para a execução fiscal daquele credor, o bem "nunca saiu" do patrimônio responsável — e permanece perseguível nas mãos do arrematante , ainda que de boa-fé. A originariedade protege quanto à execução em que se arrematou; não convalida a ineficácia perante credor estranho a ela.	O escudo: certidões de dívida ativa (federal, estadual e municipal) e de distribuição dos alienantes da cadeia recente , incluindo o histórico de atuação como empresário individual de cada um.
3 · Leilão da AF — a origem da garantia decide	Aquisição derivada , sem blindagem originária. AF de aquisição (financiamento da própria compra): a garantia nasce no mesmo título — o imóvel nunca integrou o patrimônio livre do fiduciante; sem diminuição patrimonial, não há moldura de fraude quanto à garantia. Home equity / crédito com garantia de imóvel: o fiduciante já era dono e onerou bem que respondia por suas dívidas — havendo inscrição anterior ao registro da AF , a literalidade do art. 185 ("alienação ou oneração ") alcança a garantia, com presunção absoluta; garantia ineficaz perante a Fazenda fragiliza consolidação e leilão construídos sobre ela.	A triagem pela matrícula: R- da alienação fiduciária simultâneo à aquisição → risco atenuado; AF constituída sobre imóvel que o fiduciante já titulava → exigir certidão de dívida ativa do fiduciante em data anterior ao registro da garantia , nas três esferas.

CARTÓRIO

ESCUDO × RADAR — A FUNÇÃO DE CADA CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA NO LEILÃO JUDICIAL

Alienantes anteriores = escudo: é a certidão que evita perder o próprio bem (camada 2). **Executado = radar:** não protege contra fraude — a arrematação não é alienação do sujeito passivo —, mas revela **execuções fiscais em curso**, possíveis **constrições paralelas sobre o mesmo imóvel** (que precisarão da previsão expressa do art. 320-G na carta) e o tamanho do contencioso em volta do bem. Uma blinda; a outra ilumina — e a due diligence completa usa as duas.

NOTA AS VÁLVULAS DO SISTEMA — E UMA RESSALVA DE RIGOR

A presunção do art. 185 cede se o devedor houver **reservado bens ou rendas suficientes** ao pagamento total da dívida inscrita (parágrafo único); e o marco temporal importa — para alienações anteriores a 09.06.2005 (LC 118/2005), exigia-se a citação na execução fiscal. Por fim, a incidência sobre a **oneração fiduciária** (camada 3, hipótese do home equity) decorre da literalidade do dispositivo e da coerência do sistema, mas ainda não conta com tese repetitiva específica — diferentemente das camadas 1 e 2, lastreadas no Tema 1.134 e no Tema 290 do STJ.

A.3 ROTEIRO DA SERVENTIA — TODAS AS AVERBAÇÕES E CERTIDÕES DO PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO E DO LEILÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (CN-PE, ARTS. 1341 A 1347)

Mapa operacional completo, em ordem cronológica, dos atos que o Registro de Imóveis pratica e das certidões que emite no procedimento da Lei nº 9.514/1997, conforme o Código de Normas de Pernambuco. A régua de emolumentos: a serventia **pode exigir previamente** os atos mínimos (art. 1347, § 1º); a averbação da consolidação nasce com base de cálculo de R\$ 1,00 e completa-se por **guia complementar** ao final (art. 1347, § 2º) — sem estimativas de valores neste material.

Etapa	Ato do cartório — averbação / certidão / providência	Fundamento
1 · Protocolo	Prenotação do requerimento de intimação , com vigência prorrogada até a finalização do procedimento ; toda certidão de matrícula expedida na pendência informará a existência do procedimento.	Art. 1341, §§ 9º e 10
2 · Intimação	Intimação pessoal do devedor em todos os endereços constantes do registro (contrato, imóvel e demais assentos da serventia); do cônjuge , salvo separação convencional; falecido o devedor, do inventariante (ou de todos os herdeiros, não aberto o inventário); esgotados os meios, edital — 3 publicações, admitido veículo eletrônico.	Art. 1341, §§ 6º a 8º; art. 1342, §§ 1º a 3º
3 · Averbação nº 1 (sem conteúdo financeiro)	Início do procedimento — noticiado na matrícula em qualquer dos desfechos possíveis.	Art. 1347, II e § 3º, I, "a", e II, "a"
4a · Purgação da mora	Recebimento no RI admitido (cheque administrativo ou visado, nominal ao credor, cláusula "não à ordem"); repasse ao credor em até 3 dias úteis , sob pena de responsabilidade; contrato convalesce. Seguem-se a certidão eletrônica de encerramento antes do decurso do prazo e a averbação de encerramento do procedimento.	Art. 1341, § 5º; art. 1343, caput e § 2º; art. 1347, § 4º, I, e § 3º, I, "b"
4b · Não purgação	Certidão eletrônica do transcurso do prazo sem purgação da mora (15 dias da intimação ou da última publicação do edital), com ciência ao credor para requerer a consolidação. O procedimento não admite impugnação na via extrajudicial — vedado suspender sem determinação judicial.	Art. 1344, caput e § 1º; art. 1347, III e § 4º, II
5 · Averbação nº 2 (sem conteúdo financeiro)	Não purgação da mora no prazo legal — lançada imediatamente antes da averbação da consolidação.	Art. 1347, § 3º, II, "b"

Etapa	Ato do cartório — averbação / certidão / providência	Fundamento
6 · Averbação da consolidação (com conteúdo financeiro)	A requerimento do credor — que atesta não ter recebido diretamente os valores da purgação —, instruído com ITBI, laudêmio se incidente , emolumentos, TSNR, fundos e ISS; averbada em até 30 dias do requerimento. Habitacional (inclusive MCMV/FAR): purgação possível até a averbação , que não pode ocorrer antes de 30 dias do fim do prazo inicial. Credor tem 120 dias da ciência para requerer, sob pena de arquivamento (nova consolidação exigirá novo procedimento).	Art. 1344, §§ 2º a 6º; art. 1347, I e § 2º
6-alt · Dação em pagamento	Antes de averbada a consolidação, com anuência do credor, o fiduciante pode dar o direito eventual em pagamento, dispensado o leilão — forma pública ou particular, com ITBI e laudêmio sobre o maior valor entre saldo devedor + encargos e valor venal. Registra-se/averba-se a dação.	Art. 1344, § 7º
7 · Leilões	Promovidos pelo credor ; a comunicação das datas, horários e locais ao devedor (inclusive por endereço eletrônico) é ônus do credor , "não cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis o controle dos prazos e validade dessas comunicações"; editais publicáveis em website de amplo acesso da instituição. Preferência do fiduciante da consolidação até o 2º leilão.	Art. 1344, §§ 8º, 9º, 13 e 14
8 · Arrematado o imóvel	Registro do contrato de compra e venda (público ou particular) entre credor fiduciário e arrematante, instruído com as declarações dos incisos II e III do § 11 e com o auto de arrematação assinado pelo leiloeiro oficial — com ITBI da segunda transmissão e qualificação plena.	Art. 1344, § 10

Etapa	Ato do cartório — averbação / certidão / providência	Fundamento
9 · Leilões negativos	Averbação da quitação da dívida em razão dos leilões negativos , com encerramento do regime fiduciário — ato único, sem conteúdo financeiro —, a requerimento com firma reconhecida, instruído com: representatividade do credor; declaração de cumprimento da publicidade dos editais; declaração de comunicação das datas ao devedor (art. 27, § 2º-A, da Lei 9.514/97); e declaração de quitação (dispensada no caso do art. 9º da Lei 13.476/2017). CCI escritural: declaração da custodiante sobre titularidade e quitação.	Art. 1344, §§ 11, 12 e 15
10 · Atos correlatos	Sub-rogação do fiador ou terceiro que paga a dívida (crédito + garantia) — averbação em ato único , a requerimento instruído com documento firmado por credor original e mutuário; portabilidade — averbação da cessão do crédito/sub-rogação, com atestado do credor original e contrato com o novo credor.	Art. 1345, p. ún.; art. 1346
11 · Certidões a terceiros	Toda certidão de matrícula na pendência noticia o procedimento ; qualquer pessoa pode requerer certidão de ato específico pelo número do protocolo e certidão do registro sem declarar motivo — com a modulação de dados pessoais da LGPD (certifica-se o iter: diligências, datas, resultado). É a "certidão do procedimento" que instrui a due diligence do arrematante.	Art. 1341, § 9º; arts. 121 e 1238; LRP, arts. 16 e 17

▲ ATENÇÃO — O PRAZO DO 1º LEILÃO: 30 OU 60 DIAS?

O art. 1344, § 8º, do CN-PE ainda determina a realização do leilão "no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação" — texto alinhado à redação **anterior** do art. 27 da Lei nº 9.514/97. Com a Lei nº 14.711/2023, o art. 27, caput, passou a fixar o prazo de **60 (sessenta) dias** do registro da consolidação para o 1º leilão (2º nos 15 dias seguintes). Pelo critério permanente desta serventia, **prevalece a lei federal** (e a norma nacional do CNJ, quando houver) sobre a disposição estadual desatualizada — anotando-se a divergência para transparência. Na prática do balcão: leilão promovido dentro de 60 dias da consolidação é tempestivo.

- **NORMAS E PRECEDENTES DESTES ANEXOS**

- **CNN-CNJ (Provimento CNJ nº 149/2023):** art. 320-G (incluído pelo Provimento nº 188/2024; correção redacional pelo Provimento nº 190/2025); art. 320-I, § 3º (redação do Provimento nº 190/2025).
- **Legislação:** LRP, arts. 16 e 17 (certidões); Lei nº 13.476/2017, art. 9º; Lei Estadual PE nº 11.404/96 (Tabelas E e F de emolumentos).
- **CN-PE:** arts. 121; 1058, § 2º; 1150; 1238; 1341 a 1347 (procedimento de intimação, consolidação, leilões e atos mínimos); 1267, § 6º; 1429, §§ 3º, 4º e 5º.
- **Fraude à execução fiscal e MCDA:** CTN, arts. 130, parágrafo único (STJ, Tema 1.134), 185 e parágrafo único (red. LC 118/2005), 186 e 187; CPC, art. 908; Lei nº 10.522/2002, art. 20-B (red. Lei nº 13.606/2018); CNN-CNJ, arts. 320-P a 320-W (Provimento CNJ nº 204/2025); STF — ADIs 5.881, 5.886, 5.890, 5.925, 5.931 e 5.932 (j. 09.12.2020); STJ — Tema 290 (REsp 1.141.990/PR); REsp 2.173.311/PE (2ª Turma, j. maio/2026); Súmula 375/STJ (inaplicável ao crédito tributário inscrito).

Anexo produzido em agosto/2026, com verificação em fontes oficiais e especializadas. Este e outros materiais gratuitos da serventia estão disponíveis em cartoriodesirinhaem.com.br, menu Materiais.

B ANEXO — SPU E TERRENOS DE MARINHA NA ARREMATACÃO

O ponto cego da concentração — quando a matrícula silencia e o domínio é da União. Leia este anexo em conjunto com os capítulos sobre a concentração dos atos, o título do arrematante e a qualificação registral

Este guia sustenta que a matrícula é o repositório oficial da verdade jurídica do imóvel. Há, porém, uma exceção estrutural que o arrematante em circunscrição costeira — como a de Sirinhaém — jamais pode ignorar: o **domínio da União sobre os terrenos de marinha e seus acrescidos**. Esse domínio nasce da própria Constituição (art. 20, VII) e do regime do Decreto-Lei nº 9.760/1946, **independentemente de qualquer registro**. Por isso a concentração, que protege o adquirente contra o que não está na matrícula, tem aqui um limite expresso — e o próprio art. 54 o reconhece.

B.1 POR QUE A MATRÍCULA SILENTE NÃO PROTEGE

LEI Lei nº 13.097/2015 — Art. 54, § 1º (a ressalva que abre a porta da marinha)

"§ 1º Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé (...), ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel."

O domínio da União sobre o terreno de marinha é justamente uma dessas hipóteses: constitui-se *ex vi legis*, não por registro. Logo, a concentração não o afasta — a matrícula limpa não converte em alodial o que é, por lei, da União.

E o Código de Normas de Pernambuco é categórico ao dizer que **o silêncio da matrícula não equivale à alodialidade**: a dispensa da certidão da SPU só existe quando a matrícula *afirma* tratar-se de imóvel próprio — não quando ela nada diz.

CN-PE Art. 1511, §§ 4º e 5º — a dispensa depende de menção expressa

"§ 4º Quando dos assentamentos registrares constar que se trata de imóvel próprio, não será exigida a apresentação da certidão da Secretaria do Patrimônio da União."

"§ 5º O aforamento e a ocupação serão objeto de registro na respectiva matrícula, bem como as suas transferências."

Leitura direta para a due diligence: em núcleo costeiro, matrícula que *não diz* "imóvel próprio" é zona de alerta, não de conforto. A alodialidade se prova; não se presume do silêncio. E, se houver aforamento ou ocupação constituídos, eles *devem* constar do fôlio (§ 5º) — a ausência de menção pode significar tanto imóvel próprio quanto direito da União ainda não trazido à matrícula.

B.2 O QUE SE ARREMATAS — DOMÍNIO ÚTIL OU OCUPAÇÃO, NUNCA O DOMÍNIO PLENO

Num imóvel da União, o particular pode ser titular do **domínio útil** (aforamento/enfiteuse) ou de um **direito de ocupação**. O **domínio direto** permanece sempre com a União e nunca é objeto de leilão. Arrematar "o imóvel" onde só existe domínio útil ou ocupação é comprar o que não está à venda — e a carta ou a escritura não ingressará no fôlio sem o tratamento devido.

Regime	O que é	O que o arrematante leva — e o cuidado
Domínio pleno (alodial)	Propriedade plena, sem vínculo com a União	Leva a propriedade. Confirmar na matrícula a menção "imóvel próprio" (CN-PE, art. 1511, § 4º); o

		silêncio não basta.
Aforamento (enfiteuse) — domínio útil	Domínio útil do particular; domínio direto da União, com foro anual	Leva o domínio útil — direito real, alienável e penhorável. A transferência exige laudêmio + CAT; o domínio direto da União nunca se transmite.
Ocupação	Posse inscrita perante a SPU (RIP), de natureza precária e resgatável	Leva um direito precário. A transferência depende de autorização da SPU; a penhorabilidade/arrematabilidade da mera ocupação é controvertida — exige análise específica.
Sem matrícula em núcleo costeiro	Presunção de terreno de marinha	Pode não haver direito privado juridicamente constituído: "domínio útil de fato" não existe. A via correta é a SPU, não o leilão.

Nota de coerência com o guia: a vedação análoga na usucapião (CN-PE, art. 1.705, IV — não se admite usucapião de aforamento ou ocupação sem registro anterior que os atribua a particular) parte da mesma premissa — aforamento e ocupação são atos administrativos constitutivos da União; sem ato prévio, há apossamento, não direito. Na arrematação, o registrador não convalida por leilão o direito privado que a SPU nunca constituiu.

B.3 A TRAVA DA CAT E DO LAUDÊMIO — O QUE O TÍTULO PRECISA TRAZER

CN-PE Art. 1511, caput e incisos I a III — condição de registro dos títulos sobre imóvel da União

"Os títulos públicos relativos à alienação de bens imóveis de propriedade da União, ou que contenham, ainda que parcialmente, área de seu domínio, para serem admitidos a registro, deverão conter a identificação completa do laudêmio recolhido e da Certidão de Autorização para Transferência – CAT, com indicação do seu número de ordem e código de validação no endereço eletrônico da Secretaria do Patrimônio da União – SPU, que declare: I – ter o interessado recolhido o laudêmio devido, nas transferências onerosas entre vivos (...) e o número do Registro do Imóvel no Patrimônio da União – RIP; II – estar o transmitente em dia, perante o Patrimônio da União, com as obrigações relativas ao imóvel (...); III – estar autorizada a transferência do imóvel, em virtude de não se encontrar em área de interesse do serviço público."

Três travas para o arrematante, todas verificáveis antes do lance: **(i) a CAT** é conferível no site da SPU (§ 1º) — exija número de ordem e código de validação; **(ii)** o inciso II condiciona a transferência a estar o **transmitente em dia** com a União — dívida patrimonial do executado ou do credor consolidado pode **travar a CAT do arrematante**; **(iii)** o inciso III nega a autorização quando o imóvel esteja em **área de interesse do serviço público**. E o § 3º do mesmo artigo fecha o alerta: título sem esses documentos **só ingressa por instrumento de rratificação** — mais um motivo para o advogado conferir a carta ou a escritura *antes* de levá-la a registro.

CN-PE Art. 1319 — vedação que alcança a venda pós-consolidação no leilão da AF

"É vedada, em qualquer hipótese, a lavratura e registro de escritura de compra e venda relativa a bem imóvel de propriedade da União, sob regime de aforamento ou ocupação de terreno de Marinha, ou que contenha, ainda que parcialmente, área de seu domínio, sem a apresentação de certidão específica e válida da Secretaria do Patrimônio da União – SPU, que declare ter o interessado recolhido o laudêmio devido, de estar o transmitente em dia com as demais obrigações junto ao Patrimônio da União e estar autorizada a transferência do imóvel (...)."

Como no leilão da alienação fiduciária o título é uma **venda pelo credor consolidado** (art. 38 da Lei 9.514/97; CN-PE, art. 1.344, § 10), o art. 1319 incide em cheio: sendo o imóvel foreiro ou ocupado, essa venda não se registra sem a certidão da SPU e o laudêmio da própria transmissão ao arrematante.

B.4 ONDE O LAUDÊMIO E A CAT ENTRAM EM CADA REGIME DE LEILÃO

Regime	Incidência da SPU na cadeia do leilão
Leilão judicial	Penhora e arrematação recaem sobre o domínio útil (aforamento) ou o direito de ocupação — nunca o domínio pleno. A carta de arrematação é título público (CN-PE, art. 1511) e, para ingressar no fôlio, exige CAT e laudêmio da transmissão ao arrematante. Continuidade análoga à do art. 1512 (aforamento registrado como pressuposto do registro do domínio útil).
Leilão da alienação fiduciária	Sendo o imóvel foreiro, há dois laudêmios , espelhando os dois ITBIs que o guia já mapeia: (1) na consolidação em nome do credor (CN-PE, art. 1.344, § 2º — averbação instruída com ITBI e laudêmio) e (2) na venda ao arrematante (art. 1319; art. 1511). Some-se a CAT em cada transmissão onerosa.
Execução extrajudicial da hipoteca (Lei 14.711/2023)	A transmissão se dá por ata notarial de arrematação (art. 9º, § 11) — título público a registrar. Sobre imóvel da União, aplicam-se as mesmas travas do art. 1511: CAT, laudêmio e regularidade patrimonial do transmitente.

Sobre valores: laudêmio e foro são receitas patrimoniais federais devidas à União nas transferências e na manutenção do aforamento, na forma da legislação federal (Decreto-Lei nº 9.760/1946; Lei nº 9.636/1998) — este anexo indica apenas a existência e a base normativa do encargo, sem estimativa de valores, e não se confunde com os emolumentos registraes e notariaes, regidos pela tabela vigente.

B.5 CHECKLIST SPU DO ARREMATANTE — ANTES DO LANCE

- **Ler a matrícula com foco no regime dominial:** procurar a menção "imóvel próprio" (dispensa — CN-PE, art. 1511, § 4º), o registro de aforamento/ocupação (§ 5º) ou o **silêncio** — que, em núcleo costeiro, é sinal de alerta.
- **Localização:** aferir se o imóvel está na faixa de terreno de marinha (33 metros da LPM/1831 em direção à terra) ou em acrescidos de marinha (CF, art. 20, VII; DL 9.760/1946).
- **Consultar a SPU:** existência de RIP, regime (aforamento × ocupação), responsável cadastrado e situação de débitos patrimoniais do transmitente (foro, taxa de ocupação, laudêmios anteriores).
- **Conferir a CAT no site da SPU:** número de ordem e código de validação (CN-PE, art. 1511, § 1º); sem CAT válida e laudêmio da própria transmissão, o título só ingressa por rerratificação (§ 3º).
- **Precificar o encargo:** incluir o laudêmio da aquisição no orçamento — e, no leilão da AF sobre imóvel foreiro, contar os dois laudêmios da cadeia.
- **Interesse do serviço público:** verificar se o imóvel está em área que impede a transferência (art. 1511, III) — hipótese em que a CAT é negada.
- **Estrangeiro:** na aquisição de terreno de marinha por pessoa estrangeira, exigir autorização do Governo Federal, se o caso (CN-PE, art. 299, XV); em área indispensável à segurança nacional, assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional (art. 299, § 1º).

▲ O RECADO À ADVOCACIA — TRATAR O REGIME DOMINIAL ANTES DA CARTA

Antes da expedição da carta de arrematação ou da lavratura da venda pós-consolidação, requerer que o título **identifique o regime dominial** do imóvel (pleno, foreiro ou ocupado), instrua-se com a **CAT válida** e a prova do **laudêmio** da transmissão ao arrematante, e ateste a regularidade patrimonial do transmitente perante a União. O silêncio sobre a marinha não é economia de exigência: é devolutiva adiada — ou, pior, um registro que amarra o adquirente a um débito patrimonial federal alheio. Em imóvel costeiro, a primeira pergunta da due diligence não é quanto vale o lance; é *de quem é o solo*.

CARTÓRIO A FRASE-SÍNTESE DESTE ANEXO

"A concentração ensinou o mercado a confiar na matrícula — e ensinou certo. Mas no litoral há uma verdade que não mora no fôlio: o domínio da União. A matrícula que silencia sobre a marinha não está dizendo 'pode comprar em paz'; está dizendo 'pergunte à SPU antes'. Quem arremata à beira-mar compra domínio útil ou ocupação, com laudêmio e CAT — nunca o mar, nunca a praia, nunca o que é de todos."

NORMAS DESTE ANEXO. Legislação: CF/1988, art. 20, VII; Lei nº 13.097/2015, art. 54, § 1º; Decreto-Lei nº 9.760/1946; Lei nº 9.636/1998; Lei nº 9.514/1997, arts. 26, § 7º, e 38 (red. Lei nº 14.711/2023); Lei nº 14.711/2023, art. 9º, § 11. **CN-PE (Provimento CGJ-PE nº 11/2023):** arts. 299 (V, VII, XV e § 1º); 1.319; 1.344 (§§ 2º e 10); 1.511 (caput, I a III e §§ 1º a 5º); 1.512; 1.513 a 1.517; 1.705, IV. **SPU:** Instrução Normativa SPU nº 4/2018 (inscrição de ocupação). Anexo produzido pela Serventia Registral e Notarial de Sirinhaém-PE, com transcrições conferidas em fontes oficiais. Este material didático não substitui a consulta à SPU nem a assessoria de advogado para o caso concreto.