

Órgão	8ª Turma Cível
Processo N.	AGRAVO DE INSTRUMENTO 0705228-35.2026.8.07.0000
AGRAVANTE(S)	CLAUDIO MIRANDA SCARPELO e DENISE SOUSA ARAUJO
AGRAVADO(S)	BANCO BRADESCO S.A.,MADRE COMERCIO E IMPORTACAO DE PRODUTOS MEDICOS HOSPITALARES LTDA,MARIO FERREIRA CUNHA e JULIAO VIANA FILHO
Relator	Desembargador JOSE FIRMO REIS SOUB
Acórdão Nº	2121153

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATÇÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. SUB-ROGAÇÃO NO PREÇO. IMPOSSIBILIDADE. DÉFICIT INFORMACIONAL NO EDITAL. VÍCIO NA FORMAÇÃO DA VONTADE. ANULAÇÃO DO ATO EXPROPRIATÓRIO. DECISÃO ALTERADA EM PARTE.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que, em sede de cumprimento de sentença, indeferiu o pedido de sub-rogação de crédito decorrente de alienação fiduciária no produto da arrematação, mantendo a responsabilidade dos arrematantes pelo saldo devedor remanescente junto ao credor fiduciário. Os recorrentes sustentam que o edital previa a sub-rogação e que a avaliação considerou o valor integral do bem, gerando expectativa de aquisição livre de ônus.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há dois propósitos no recurso: (i) definir se o crédito decorrente de alienação fiduciária em garantia sub-roga-se no preço da arrematação de direitos aquisitivos, nos termos do art. 908, §1º, do CPC; e (ii) verificar se a insuficiência de informações no edital e a avaliação integral do bem, quando o objeto da venda são apenas direitos, constituem vício apto a anular a arrematação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O edital de leilão deve observar os princípios da boa-fé objetiva, da transparência e da proteção da confiança, fornecendo informações claras, precisas e ostensivas sobre a natureza do direito alienado.

4. A divergência entre o objeto jurídico (direitos) e a base econômica da avaliação (valor integral do imóvel), sem o devido destaque no edital, configura déficit informacional relevante.

5. O erro na descrição do objeto e a ausência de advertência expressa sobre a permanência do gravame fiduciário comprometem a higidez do ato e a formação da vontade dos licitantes.

6. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (REsp, Rel. Min. Nancy Andrighi, 2025) orienta que a ausência de correspondência entre a descrição editalícia e a realidade jurídica do bem autoriza a anulação da arrematação.

7. A invalidação do certame, com o retorno das partes ao estado anterior, é a medida que preserva a segurança jurídica e a confiança no sistema de leilões judiciais diante da impossibilidade de sub-rogação.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso conhecido e parcialmente provido.

Tese de julgamento:

1. *É nula a arrematação quando o edital apresenta déficit informacional relevante, especialmente se a avaliação judicial considera o valor integral do bem em leilão destinado apenas à venda de direitos aquisitivos.*

2. *A ausência de clareza quanto à subsistência de alienação fiduciária no edital de praça configura vício na formação da vontade do arrematante, impondo a desconstituição do ato e a restituição dos valores pagos.*

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 8ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, JOSE FIRMO REIS SOUB - Relator, CARMEN BITTENCOURT - 1º Vogal e DIVA LUCY DE FARIA PEREIRA - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador ROBSON TEIXEIRA DE FREITAS, em proferir a seguinte decisão: Recurso conhecido e parcialmente provido. Unânime, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 13 de maio de 2026

Desembargador JOSE FIRMO REIS SOUB
Relator

RELATÓRIO

CASO EM EXAME

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por CLAUDIO MIRANDA SCARPELO e DENISE SOUSA ARAUJO contra decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Águas Claras/DF, que, nos autos de cumprimento de sentença (processo de origem nº 0714294-81.2023.8.07.0020), indeferiu a sub-rogação do crédito referente à alienação fiduciária no produto da arrematação, mantendo a responsabilidade dos arrematantes pelo saldo devedor junto ao credor fiduciário, com base nos seguintes fundamentos, *in verbis*:

"Revedo todas as questões levantadas pelos arrematantes, resta claro que o edital e respectiva errata deixam indubitosa a existência de dívida fiduciária e que o objeto do leilão são os direitos sobre o bem e não o imóvel livre e desembaraçado. A propriedade fiduciária pertence ao banco credor (crédito imobiliário), no caso a CEF e o devedor (o executado nestes autos) detém apenas os direitos de uso. A arrematação, nesse caso, conforme expressamente previsto no edital, refere-se apenas aos direitos aquisitivos do devedor fiduciante (executado). Nesse contexto, os arrematantes adquiriram o que ao executado pertence (os direitos de uso) e não a propriedade plena. Certo, porém que aos arrematantes é lícito o exercício do direito previsto no artigo 903, §5º, I, do CPC." (id. nº 81118516).

Nas razões recursais, os recorrentes alegam que arremataram o imóvel em leilão judicial cuja avaliação e edital consideraram o valor integral do bem (propriedade plena), e não apenas os direitos residuais do devedor fiduciante.

Sustentam que o edital é a lei do certame e nele havia previsão expressa de que os créditos sobre o bem seriam sub-rogados no preço (art. 908, §1º, CPC), o que gerou legítima expectativa de aquisição livre de ônus.

Asseveram que a decisão agravada impõe uma "condição-surpresa" e viola a boa-fé objetiva, pois os obriga a um pagamento em dobro: o preço de mercado pago no leilão e o saldo devedor do financiamento "por fora".

Pontuam que a jurisprudência deste Tribunal de Justiça admite a sub-rogação do crédito fiduciário no produto da arrematação de direitos, especialmente para garantir a segurança jurídica dos leilões judiciais.

Ponderam que há risco iminente de consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário e de perda do valor já investido no certame.

Requerem, desse modo, a antecipação da tutela recursal para suspender a liberação de valores ao exequente e obstar atos de consolidação da propriedade pela instituição financeira.

No mérito, pugnam pelo provimento do recurso para autorizar a sub-rogação do crédito fiduciário no preço ou, subsidiariamente, a desistência da arrematação com devolução dos valores pagos.

Preparo recolhido (id. 80973976).

Contrarrazões pelo não provimento do recurso (ids. 82287629 e 81413209).

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Desembargador JOSE FIRMO REIS SOUB - Relator

ADMISSIBILIDADE

Conheço do recurso

FUNDAMENTAÇÃO

A controvérsia devolvida ao conhecimento deste Tribunal cinge-se à verificação da possibilidade de sub-rogação do crédito decorrente de alienação fiduciária no produto da arrematação, à luz do art. 908, §1º, do Código de Processo Civil, bem como, subsidiariamente, à análise da validade do ato expropriatório diante das circunstâncias concretas em que realizado.

Nos termos do referido dispositivo legal, os créditos que recaem sobre o bem sub-rogam-se no preço da arrematação, observada a ordem de preferência entre os credores.

Todavia, a alienação fiduciária em garantia não se enquadra propriamente como ônus real incidente sobre o bem, mas configura modalidade de propriedade resolúvel, na qual o credor fiduciário detém a titularidade do domínio, ainda que sob condição resolutiva, enquanto ao devedor fiduciante são atribuídos apenas direitos aquisitivos.

Nessa perspectiva, não se trata de crédito que simplesmente “recaia sobre o bem”, mas de relação jurídica de natureza diversa, regida por disciplina própria, especialmente pela Lei nº 9.514/97. Por essa razão, não há amparo legal para a sub-rogação do crédito fiduciário no produto da arrematação, motivo pelo qual se revela correta, nesse particular, a decisão agravada.

Superada essa questão, impõe-se examinar a validade da arrematação à luz das peculiaridades do caso concreto. É certo que a arrematação judicial goza de presunção de legitimidade e estabilidade, sendo sua desconstituição medida excepcional, condicionada à demonstração de vício relevante e efetivo prejuízo.

Não obstante, a análise dos autos evidencia a presença de circunstâncias que comprometem a higidez do ato expropriatório, notadamente no que concerne à clareza das informações prestadas aos licitantes.

Embora o edital tenha consignado, em seu título, tratar-se de leilão de direitos aquisitivos, observa-se que a descrição do bem foi realizada como se se tratasse de propriedade plena, sem o necessário destaque acerca da subsistência da alienação fiduciária e das consequências jurídicas dela decorrentes.

Soma-se a isso o fato de que a avaliação judicial considerou o valor integral do imóvel, e não apenas a expressão econômica dos direitos titularizados pelo executado, circunstância que contribui para a formação de percepção distorcida acerca do objeto efetivamente levado à hasta pública. A ausência de esclarecimento claro, preciso e ostensivo quanto à limitação dos direitos transmitidos e à permanência do gravame fiduciário revela déficit informacional relevante, apto a comprometer a adequada compreensão do negócio jurídico pelos arrematantes.

A incoerência entre o objeto jurídico da arrematação, consistente em direitos aquisitivos, e a base econômica utilizada para sua precificação, fundada no valor do imóvel em sua integralidade, reforça a existência de vício na formação da vontade.

Tal dissonância é capaz de induzir o arrematante, ainda que diligente, a erro quanto à extensão dos direitos adquiridos e às obrigações que permaneceriam vinculadas ao bem, sobretudo no que se refere à necessidade de quitação de saldo devedor decorrente de alienação fiduciária.

No caso concreto, há elementos objetivos que indicam que o leilão foi estruturado sob a lógica da propriedade plena do imóvel. Com efeito, a avaliação judicial constante do edital foi fixada em: “R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), conforme Laudo de Avaliação do ID 224986587”, valor que corresponde ao preço de mercado da propriedade integral, e não apenas ao valor econômico dos direitos aquisitivos (parcelas pagas).

Ademais, o edital expressamente consignou a aplicação do regime de sub-rogação real, ao prever que:

“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 (art. 908, §1º do CPC/2015)”.

E reforçou, ainda, no item 11, que:

“Os débitos anteriores ao leilão de natureza propter rem (...) e os débitos tributários anteriores (...) incidirão sobre o preço da arrematação (§1º do artigo 908 do CPC)”.

O procedimento expropriatório deve observar, de forma rigorosa, os princípios da boa-fé objetiva, da transparência e da proteção da confiança legítima dos participantes do certame. A atuação estatal, nesse contexto, impõe o dever de fornecer informações claras e suficientes para que os interessados possam formar sua vontade de maneira consciente e informada. Quando tais deveres não são adequadamente observados, e disso resulta a criação de expectativa legítima dissociada da realidade jurídica do objeto arrematado, resta caracterizado vício apto a comprometer a validade do ato.

No caso concreto, a conjugação de fatores como a ausência de destaque adequado quanto à natureza limitada dos direitos alienados, a avaliação baseada no valor integral do imóvel e a falta de advertência expressa acerca da permanência da alienação fiduciária evidencia que os arrematantes não dispuseram de elementos suficientes para compreender, de forma inequívoca, a extensão do negócio jurídico celebrado. Tal circunstância configura vício na formação da vontade, incompatível com a manutenção da arrematação.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça também reconhece que a higidez da arrematação está diretamente vinculada à adequada descrição do bem no edital de leilão, sendo imprescindível que este reflita a realidade jurídica e fática do imóvel à época da alienação.

Nesse sentido, firmou-se entendimento de que a ausência de correspondência entre a descrição editalícia e a situação atual do bem compromete a validade do certame, autorizando a anulação da arrematação, sobretudo quando tal deficiência impacta a formação do preço e a manifestação de vontade do arrematante (REsp, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 2025). Confira-se:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL DESCRITO NO CONTRATO DE MÚTUA COMO TERRENO. AUSÊNCIA DE DESCRIÇÃO ATUALIZADA NO EDITAL DE LEILÃO. ARREMATAÇÃO A PREÇO VIL. NULIDADE CONFIGURADA. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 886, I E 891 DO CPC. PROVIMENTO DO RECURSO. I. HIPÓTESE EM EXAME 1. Ação anulatória de leilão extrajudicial, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 5/8/2024 e concluso ao gabinete em 26/9/2024. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em decidir se a descrição do imóvel constante no edital de leilão extrajudicial é independente da descrição no contrato que constituiu a propriedade fiduciária e qual a consequência jurídica da mudança de descrição do imóvel em relação ao leilão. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. O registro do contrato para constituição da propriedade fiduciária, e o edital de leilão são atos independentes realizados em suas próprias circunstâncias e cada um deverá conter a descrição atualizada do imóvel, conforme a realidade à época de sua formalização, devendo a cada ato registral proceder à atualização do livro de registros com a atual descrição do imóvel. 4. Na hipótese de ocorrer uma valorização expressiva do imóvel em função de uma obra ou benfeitoria significativa, é necessário que a descrição do bem no edital acompanhe a situação fática atual, em prol da efetividade da execução e da menor onerosidade ao devedor. 5. É pacífica a jurisprudência desta Corte no sentido de que se caracteriza preço vil quando a arrematação não alcançar, ao menos, a metade do valor da avaliação, devendo ser declarada a nulidade da arrematação a preço vil nas execuções extrajudiciais de imóveis alienados fiduciariamente. 6. No particular, (I) o Juízo de primeiro grau decidiu que a arrematação em segundo leilão justifica o valor abaixo da metade da avaliação e que o erro na descrição do edital não teria força para anular o leilão; (II) O Tribunal de segundo grau manteve a sentença sob o fundamento de que foi o autor que descreveu o imóvel como um terreno no momento do contrato de mútuo, e, portanto, não seria possível questionar isso após o inadimplemento. IV. DISPOSITIVO 7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido para reformar o acórdão recorrido e julgar parcialmente procedente o pedido formulado na ação anulatória, a fim de declarar a nulidade da arrematação do imóvel, e determinar a realização de novo leilão com a descrição correta no edital do leilão (STJ, Recurso Especial, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 2025, DJe 17/09/2025)

Tal orientação aplica-se, por analogia, à hipótese dos autos, em que a insuficiência informacional do edital quanto à natureza dos direitos alienados e à subsistência da alienação fiduciária comprometeu a compreensão do objeto da hasta pública.

Diante desse cenário, não se mostra juridicamente adequado impor aos arrematantes a assunção de obrigação relevante que não foi claramente delineada no edital, tampouco é possível, por outro lado, reconhecer a sub-rogação do crédito fiduciário em desconformidade com o regime legal aplicável.

A solução que melhor se harmoniza com os princípios que regem a execução e a alienação judicial de bens consiste no reconhecimento da invalidade da arrematação, com a consequente restituição das partes ao estado anterior, preservando-se, assim, a segurança jurídica e a confiança no sistema de leilões judiciais.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **conheço do agravo de instrumento e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, para, mantendo a decisão agravada quanto à impossibilidade de sub-rogação do crédito decorrente de alienação fiduciária no produto da arrematação, **declarar a nulidade da arrematação realizada**, determinando a restituição integral dos valores pagos pelos agravantes, devidamente atualizados, bem como a desconstituição dos atos subsequentes, com o retorno dos autos ao juízo de origem para regular prosseguimento da execução, nos termos da fundamentação.

É como voto.

A Senhora Desembargadora CARMEN BITTENCOURT - 1º Vogal

Com o(a) relator(a)

A Senhora Desembargadora DIVA LUCY DE FARIA PEREIRA - 2º Vogal

Com o(a) relator(a)

DECISÃO

Recurso conhecido e parcialmente provido. Unânime