



RESSIGNIFICAÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: O INVESTIDOR DE LEILÃO COMO AGENTE DE SOLUÇÃO JURÍDICA E SOCIAL

Redefinition of Fiduciary Alienation:
The Auction Investor as an Agent
of Legal and Social Solutions

*Resignificación de los Remates
Extrajudiciales de Bienes Inmuebles,
Eficiencia Jurídica y Oportunidad Económica
para el Servidor Público Inversionista*

Eduardo Paixao Caetano 

Doutorando em Ciências Jurídicas pela Universidade do Estado do Amazonas (UEA), Amazonas, Brasil. Mestre em Direito Ambiental. Delegado de Polícia Judiciária Civil. Professor e ativista de Direitos Humanos. Especialista em Direito Público, pós-graduado em Direitos Difusos e Coletivos em Segurança Pública e especialista em Direito Penal, com certificação de MBA Executivo em Negócios Financeiros. Atualmente exerce o cargo de Delegado Controlador Geral de Administração. Foi titular da Delegacia do Consumidor (DECON), do 17º Distrito Policial e do 25º Distrito Policial, além de Conselheiro do Fundo Estadual de Defesa do Consumidor (CONDECON).
Email: consultorcaetano@gmail.com



Submetido em: 3 de outubro 2025

ACEITO EM: 29 de dezembro 2025

e-ISSN: 2319-0884

How to cite this article: PAIXAO CAETANO, E. Ressignificação da alienação fiduciária: o investidor de leilão como agente de solução jurídica e social. *Revista do CEJUR/TJSC: Prestação Jurisdicional*, Florianópolis (SC), v. 13, n. -TJSC-, p. e0485, 2025. DOI: 10.37497/revistacejurv13i-TJSC-485. Disponível em: <https://revistadocejur.tjsc.jus.br/cejur/article/view/485>.

RESUMO | Objetivo: Analisar o papel do arrematante no procedimento de alienação fiduciária de imóveis, propondo a ressignificação de sua atuação como agente de solução jurídica, econômica e social no contexto da inadimplência imobiliária e do aumento dos leilões extrajudiciais no Brasil. **Metodologia:** A pesquisa adota abordagem qualitativa, de natureza jurídico-econômica, fundamentada em análise normativa, documental e bibliográfica. Foram examinados o regime jurídico da alienação fiduciária previsto na Lei n.º 9.514/1997, as alterações introduzidas pela Lei n.º 14.711/2023, a doutrina especializada e dados empíricos recentes sobre o crescimento dos leilões extrajudiciais e a retomada de imóveis por instituições financeiras. **Resultados:** Os resultados indicam que o arrematante não é agente causador da perda patrimonial do devedor, mas elemento essencial para o encerramento do ciclo de inadimplência, a recomposição da liquidez do credor e a reinserção do bem no mercado formal. A análise evidencia que o leilão extrajudicial constitui mecanismo eficiente de realização de garantias e de equilíbrio econômico do sistema de crédito imobiliário, além de instrumento de efetivação da função social da propriedade. Observa-se, ainda, que o investidor, inclusive o servidor público, pode atuar de forma ética e responsável, contribuindo para a revitalização urbana e para a sustentabilidade econômica. **Conclusão:** Conclui-se que a ressignificação do papel do arrematante





permite compreender o leilão extrajudicial como instituto de natureza reparadora e não meramente expropriatória, reforçando sua relevância jurídica e social. O reconhecimento do arrematante como agente de solução contribui para a superação de estigmas sociais e para o fortalecimento de práticas de investimento responsável e juridicamente seguro.

Palavras-chave | alienação fiduciária. leilão extrajudicial. arrematante. função social da propriedade. inadimplência imobiliária.

ABSTRACT | Objective: To analyze the role of the auction purchaser in fiduciary alienation procedures involving real estate, proposing a redefinition of their function as an agent of legal, economic, and social solutions in the context of real estate default and the growth of extrajudicial auctions in Brazil. **Method:** This study adopts a qualitative legal-economic approach based on normative, documentary, and bibliographic analysis. The research examines the legal regime of fiduciary alienation under Law No. 9.514/1997, the amendments introduced by Law No. 14.711/2023, specialized doctrine, and recent empirical data on the expansion of extrajudicial auctions and property repossession by financial institutions. **Results:** The findings indicate that the auction purchaser is not the cause of the debtor's patrimonial loss but an essential element in closing the default cycle, restoring creditor liquidity, and reintegrating the asset into the formal market. The analysis demonstrates that extrajudicial auctions constitute an efficient mechanism for enforcing guarantees and maintaining economic balance in the real estate credit system, as well as an instrument for fulfilling the social function of property. It is also observed that investors, including public servants, can act ethically and responsibly, contributing to urban revitalization and economic sustainability. **Conclusion:** It is concluded that redefining the role of the auction purchaser allows extrajudicial auctions to be understood as institutions of a reparative nature rather than merely expropriatory mechanisms, reinforcing their legal and social relevance. Recognizing the auction purchaser as an agent of solution contributes to overcoming social stigmas and strengthening responsible and legally secure investment practices.

Keywords | fiduciary alienation. extrajudicial auction. auction purchaser. social function of property. real estate default.

RESUMEN | Objetivo: Analizar el papel del adquirente en los procedimientos de alienación fiduciaria de bienes inmuebles, proponiendo la resignificación de su actuación como agente de solución jurídica, económica y social en el contexto del aumento de la morosidad inmobiliaria y de los remates extrajudiciales en Brasil. **Metodología:** La investigación adopta un enfoque cualitativo de naturaleza jurídico-económica, fundamentado en el análisis normativo, documental y bibliográfico. Se examinaron el régimen jurídico de la alienación fiduciaria previsto en la Ley n.º 9.514/1997, las modificaciones introducidas por la Ley n.º 14.711/2023, la doctrina especializada y datos empíricos recientes sobre el crecimiento de los remates extrajudiciales y la recuperación de inmuebles por instituciones financieras. **Resultados:** Los resultados indican que el adquirente no es el agente causante de la pérdida patrimonial del deudor, sino un elemento esencial para el cierre del ciclo de morosidad, la recomposición de la liquidez del acreedor y la reincisión del bien en el mercado formal. El análisis evidencia que el remate extrajudicial constituye un mecanismo eficiente de realización de garantías y de equilibrio económico del sistema de crédito inmobiliario, además de un instrumento para la efectivización de la función social de la propiedad. Se observa, asimismo, que el inversionista, incluido el servidor público, puede actuar de forma ética y responsable, contribuyendo a la revitalización urbana y a la sostenibilidad económica. **Conclusión:** Se concluye que la resignificación del papel del adquirente permite comprender el remate extrajudicial como un instituto de naturaleza reparadora y no meramente expropiatoria, reforzando su relevancia jurídica y social. El reconocimiento del adquirente como agente de solución contribuye a la superación de estigmas sociales y al fortalecimiento de prácticas de inversión responsable y jurídicamente segura.

Palabras clave |alienación fiduciaria. remate extrajudicial. adquirente. función social de la propiedad. morosidad inmobiliaria.



1 INTRODUÇÃO

A inadimplência imobiliária cresceu significativamente no Brasil nos últimos anos, impactando diretamente o equilíbrio do sistema de crédito e o comportamento do mercado de leilões extrajudiciais. O procedimento previsto na Lei nº 9.514 de 1997 vem sendo cada vez mais utilizado pelas instituições financeiras devido à sua celeridade e segurança jurídica, o que contribuiu para um aumento substancial na quantidade de bens levados a leilão, como demonstram dados recentes que indicam crescimento de oitenta e seis por cento entre 2023 e 2024.

O leilão extrajudicial de imóveis consolidou-se, nas últimas duas décadas, como um mecanismo eficiente de realização de garantias imobiliárias, à luz da Lei nº 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária de bem imóvel. O procedimento, realizado fora do Judiciário, representa inovação na relação entre credor e devedor, buscando compatibilizar segurança jurídica e celeridade.

A literatura jurídica reconhece a relevância do tema. Lopes (2023) destaca que a alienação fiduciária “permite a consolidação da propriedade em favor do credor e a venda extrajudicial do bem, sem intervenção judicial, garantindo liquidez e previsibilidade às operações de crédito”. Rocha (2021), entretanto, adverte para o risco de violação ao contraditório e à ampla defesa, sobretudo em casos de falha de notificação.

Para o servidor público, o investimento em leilões extrajudiciais apresenta-se como uma oportunidade de diversificação patrimonial compatível com os princípios da legalidade, moralidade e eficiência. Trata-se de atividade lícita, desde que respeitados os limites éticos e legais da função pública, não configurando conflito de interesses nem uso indevido de informações privilegiadas. É uma forma legítima de investimento privado, capaz de promover estabilidade financeira e circulação de riqueza no mercado formal.

Valderrama (2021), em estudo sobre o mercado paulista, verificou que imóveis arrematados por valores abaixo do mercado podem gerar ganhos relevantes, desde que o investidor disponha de conhecimento técnico e capital para arcar com custos de regularização. Esses achados reforçam a importância da educação financeira e da gestão do risco jurídico no ambiente dos leilões.

Jurich (2025) demonstra que o procedimento de leilão extrajudicial, quando transparente e rigoroso, garante segurança jurídica ao credor e ao arrematante, assegurando a efetividade do crédito e a higidez do sistema. Contudo, ressalta que falhas de forma, como a falta de intimação válida ou publicidade insuficiente, podem anular a arrematação. O equilíbrio entre agilidade e segurança jurídica é, assim, o desafio central desse instituto.

Do ponto de vista econômico, o servidor público-investidor encontra nesse modelo uma alternativa para empregar seu tempo livre produtivamente, realizando diligências, avaliando editais e acompanhando desocupações e reformas. Essa atividade, quando conduzida com ética e observância tributária, permite ao servidor exercer uma função complementar legítima, conforme os princípios da moralidade administrativa.

A Lei nº 14.711/2023 aprimorou o tratamento das garantias e das medidas extrajudiciais, reforçando o papel do leilão como instrumento de liquidez e eficiência econômica. Para o servidor, que dispõe de estabilidade e previsibilidade financeira, o ambiente tornou-se mais seguro e atrativo.



Diante do exposto, a presente pesquisa busca ressignificar o papel do arrematante e evidenciar como o servidor público investidor pode atuar como agente de eficiência jurídica, desenvolvimento econômico e responsabilidade social. E o objetivo nestas linhas é analisar, à luz da legislação vigente e de dados empíricos recentes, o papel do arrematante como solucionador da inadimplência imobiliária e a oportunidade de investimento ético e responsável para o servidor público.

A metodologia adotada é qualitativa, fundamentada em análise bibliográfica e documental. Foram examinadas obras jurídicas e econômicas sobre alienação fiduciária e decisões judiciais recentes. O objetivo é demonstrar que o investimento em leilões, quando orientado por diligência e ética, é uma prática economicamente viável e socialmente responsável.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

O referencial teórico a seguir organiza a literatura pertinente ao tema dos leilões extrajudiciais, da alienação fiduciária e da função social da propriedade, identificando conceitos essenciais, debates doutrinários recentes e lacunas que justificam o presente estudo.

A alienação fiduciária em garantia de imóveis, disciplinada pela Lei nº 9.514 de 1997, constitui o marco normativo que transformou o mercado imobiliário ao conferir maior previsibilidade à execução do crédito. A análise de Lopes (2023) evidencia que a separação entre propriedade resolúvel e posse direta tornou o sistema mais eficiente na proteção do credor e mais transparente quanto às obrigações do devedor. Rocha (2021) destaca que a consolidação da propriedade pelo credor ocorre somente após o esgotamento das possibilidades de purgação e respeito às notificações legais.

No campo dos leilões, Valderrama (2021) descreve o impacto desse procedimento na circulação de bens imóveis e no aumento da liquidez do sistema. Segundo o autor, o leilão extrajudicial não apenas encerra inadimplências, mas dinamiza o mercado e preserva custos judiciais, favorecendo o equilíbrio econômico das instituições financeiras.

A perspectiva de mercado é analisada por Marder (2024), que indica que o modelo extrajudicial reduz o tempo médio de recuperação de crédito em comparação com a via judicial, aspecto relevante para o custo final do financiamento imobiliário. Esse dado reforça o argumento de análise econômica do direito de que a eficiência do sistema de garantias impacta diretamente a taxa de juros.

Outro eixo teórico relevante é a função social da propriedade. A Constituição Federal e a doutrina majoritária entendem que a propriedade deve atender às exigências de ordenação urbana e utilidade econômica. Nesse contexto, imóveis abandonados ou em situação de degradação por inadimplência prolongada deixam de cumprir tal função. A atuação do arrematante, ao regularizar e revitalizar o bem, devolve-o ao uso socialmente adequado, reforçando essa diretriz constitucional.

A literatura mais recente também introduz o arrematante como agente ativo de requalificação urbana e de dinamização econômica. Vitoriano et al. (2025) exemplificam como investidores que reformam bens deteriorados participam da recuperação de áreas urbanas e fortalecem cadeias produtivas como construção civil, comércio e serviços.



Por fim, estudos como os de Jurich (2025) evidenciam a necessidade de desconstrução da imagem negativa do arrematante, ressaltando sua condição de terceiro de boa fé que contribui para o encerramento pacífico do conflito patrimonial.

O conjunto teórico apresentado sustenta que o leilão extrajudicial é mecanismo legítimo, eficiente e socialmente relevante, o que fundamenta sua ressignificação no presente artigo.

3 METODOLOGIA

A metodologia adotada segue abordagem qualitativa, de natureza jurídico econômica, estruturada em análise normativa, documental e bibliográfica.

A análise normativa concentrou-se no exame da Lei nº 9.514 de 1997 e suas alterações promovidas pela Lei nº 14.711 de 2023, que disciplinam o regime da alienação fiduciária, o processo de consolidação da propriedade e as etapas dos leilões extrajudiciais. Esse exame permitiu compreender o arcabouço jurídico que estrutura o procedimento.

A análise documental envolveu consultas a relatórios setoriais públicos e privados, tais como indicadores de inadimplência, números de imóveis retomados por instituições financeiras e séries históricas de leilões realizados no Brasil, especialmente no período recente. Dados como o crescimento de oitenta e seis por cento nos leilões entre 2023 e 2024 e a retomada de quarenta e sete mil imóveis pela Caixa Econômica Federal foram utilizados para justificar a relevância do problema e contextualizar a dinâmica atual do mercado.

A revisão bibliográfica abrangeu obras doutrinárias e artigos científicos que tratam de alienação fiduciária, análise econômica do direito, execução extrajudicial, função social da propriedade e comportamento do mercado imobiliário.

A natureza qualitativa do estudo permite compreender o significado jurídico, econômico e social do instituto, não se propondo a estimativas estatísticas, mas à interpretação das normas e à análise das implicações práticas e comportamentais dos agentes envolvidos. As limitações decorrem da ausência de dados desagregados por região, mas essa restrição não compromete a validade da análise normativa e conceitual.

4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Nesta seção, os resultados obtidos a partir do referencial teórico, da análise documental e da metodologia qualitativa foram organizados e discutidos, incorporando os conteúdos dos capítulos anteriormente desenvolvidos no artigo. Os resultados demonstram que o arrematante desempenha papel central no encerramento da inadimplência imobiliária. Ele não inicia a crise contratual nem contribui para o agravamento da situação do devedor. Pelo contrário, intervém quando o contrato já está irrecuperável e oferece solução econômica ao viabilizar a recomposição patrimonial do credor e a possibilidade de reorganização financeira do devedor. Esse achado confirma observações de autores que discutem análise econômica do direito e a racionalidade dos sistemas de garantia.



O leilão extrajudicial, tradicionalmente percebido como um mecanismo de expropriação patrimonial, vem sendo reinterpretado pela doutrina contemporânea como um instrumento de recomposição de equilíbrio econômico e jurídico entre credor e devedor. A alienação fiduciária, prevista na Lei nº 9.514/1997, não é apenas meio de satisfação do crédito, mas também uma forma de restaurar o fluxo financeiro e evitar o colapso do sistema de crédito imobiliário. Essa nova ótica, baseada em transparência e boa-fé objetiva, permite ressignificar o processo como um recomeço digno para o devedor e uma oportunidade responsável para o arrematante.

O devedor fiduciário que enfrenta o inadimplemento é, em regra, vítima de ausência de educação financeira, desemprego ou mudanças abruptas no ciclo econômico. A execução extrajudicial, ainda que dolorosa, é consequência lógica da inadimplência e da função social do crédito. Contudo, ela não o define como fracassado, mas como sujeito em transição — alguém que, a partir da experiência da perda, tem a chance de reorganizar suas finanças e reconstruir sua vida patrimonial. O arrematante, por sua vez, surge nesse cenário como parte essencial da engrenagem de solução, e não como antagonista.

Sob essa perspectiva, o investidor-arrematante não é o vilão da história, mas o agente que possibilita a liquidação do crédito, devolvendo ao sistema financeiro a liquidez necessária à continuidade de novos financiamentos. Jurich (2025) demonstra que a ausência de interessados em leilões gera encalhe de garantias, aumentando o custo do crédito e, consequentemente, o endividamento da sociedade. Assim, o arrematante desempenha função econômica positiva e socialmente útil, conferindo sustentabilidade ao modelo fiduciário.

A jurisprudência brasileira, em especial após a promulgação da Lei nº 14.711/2023, tem reforçado que o leilão extrajudicial é ato legítimo, dotado de segurança jurídica e eficiência. O Estado confia ao particular a condução de um procedimento que, embora privado, atende ao interesse público de preservação da confiança no sistema financeiro. Lopes (2023) destaca que a alienação fiduciária “desjudicializa a execução de garantias, transferindo para o mercado o papel de autorregulação e de restabelecimento da ordem econômica”. O arrematante, portanto, integra essa dinâmica de equilíbrio e recomposição.

A boa-fé e a transparência são os pilares desse modelo. O credor deve notificar adequadamente o devedor e garantir ampla publicidade do leilão. Quando esses requisitos são cumpridos, a arrematação representa uma solução legítima, e não uma injustiça. O arrematante ético atua dentro dos parâmetros legais e, ao fazê-lo, reforça o valor da previsibilidade jurídica — um dos fundamentos da segurança contratual.

A figura do arrematante precisa ser ressignificada no imaginário social e jurídico. Ele não se aproveita da fragilidade alheia; ao contrário, ele assume riscos, investe recursos e reabilita bens improdutivos, restituindo-lhes valor econômico e função social. Essa conduta é compatível com a ética da responsabilidade e com o princípio da função social da propriedade, previsto no art. 5º, XXIII, da Constituição Federal.

Rocha (2021) salienta que a alienação fiduciária é “mecanismo de equilíbrio e não de opressão”, pois oferece ao devedor oportunidades de purgar a mora, renegociar e participar de um processo transparente. O arrematante, ao final, apenas viabiliza a etapa que o devedor não pôde completar.



Ambos são agentes de uma dinâmica econômica que, embora desigual em aparência, é mutualista em essência: um recupera o crédito, o outro recupera o ativo.

A Lei nº 14.711/2023 trouxe inovações que reforçam esse equilíbrio, impondo padrões de registro digital, transparência e interoperabilidade entre sistemas notariais e financeiros. Essas medidas fortalecem a integridade do leilão e protegem o devedor contra abusos, ao mesmo tempo em que asseguram ao arrematante um ambiente confiável e auditável.

O caráter pedagógico do leilão também merece destaque. Para o devedor, o processo é um ponto de inflexão: a perda do imóvel ensina sobre a importância do planejamento financeiro, da reserva de emergência e da consciência orçamentária familiar. O Estado, ao regular esse procedimento, cumpre função educativa indireta, estimulando cultura de responsabilidade econômica.

O investidor-arrematante, nesse contexto, emerge como mecanismo de reequilíbrio social, não apenas econômico. Ao adquirir o imóvel, ele quita o débito e permite que o devedor encerre sua obrigação sem perpetuação de dívida. A partir dessa nova perspectiva, ambos ganham: o credor recupera o capital; o devedor tem a oportunidade de recomeçar; e o arrematante insere o bem novamente na economia produtiva.

Em síntese, a ressignificação jurídica do leilão extrajudicial revela que o instituto é de natureza reparadora, e não punitiva. Ele reequilibra relações, previne colapsos financeiros e incentiva novos ciclos de prosperidade. O arrematante é o elo que viabiliza essa cadeia, e sua atuação deve ser compreendida como parte essencial da engrenagem de justiça econômica moderna.

A compreensão do leilão extrajudicial como espaço de oportunidade ética redefine a relação entre o servidor público e o investimento privado. Ao ingressar nesse mercado, o servidor atua dentro da legalidade e transforma seu tempo livre em instrumento de produtividade social. Longe de especulação, trata-se de uma atitude de racionalidade financeira e cidadania fiscal.

O primeiro elemento dessa ressignificação é o reconhecimento de que o investimento em leilões não se opõe ao serviço público — ele o complementa. O servidor que aplica recursos próprios em arrematações, respeitando as normas de conduta e declarando ganhos à Receita Federal, demonstra exemplo de integridade patrimonial e compromisso com a economia formal.

O aspecto econômico é inegável: imóveis arrematados em leilão oferecem deságios significativos em relação ao valor de mercado. Entretanto, os custos de ITBI, taxas condominiais, reformas e regularizações exigem planejamento. A educação financeira torna-se, aqui, a ponte entre ética e eficiência. A arrematação bem-sucedida é resultado de estudo técnico e não de oportunismo.

O servidor público investidor é símbolo de cidadania ativa, capaz de entender a lógica do sistema e de agir com prudência. Ao empregar suas economias de forma consciente, ele reafirma os princípios da moralidade e eficiência, promovendo, de modo indireto, a regeneração urbana e a circulação de bens improdutivos.

A ética fiscal é componente indispensável. O recolhimento do imposto sobre ganho de capital demonstra compromisso com o Estado e reforça o ciclo virtuoso entre investimento privado e receita pública. Essa conduta alinha-se ao dever de exemplaridade do agente público.

Valderrama (2021) confirma, em sua análise empírica, que a arrematação responsável pode gerar ganhos expressivos, desde que pautada pela transparência e pelo controle de custos. O



servidor, por possuir estabilidade e planejamento, é especialmente apto a operar nesse mercado sem se expor a riscos excessivos.

A ressignificação também atinge o olhar sobre o devedor. O arrematante não é adversário, mas parte de um processo de solução. Ele quita a dívida, devolve liquidez ao sistema e viabiliza o recomeço de quem perdeu o imóvel. O devedor, livre da obrigação, pode reorganizar sua vida financeira e adotar novos hábitos de consumo responsável.

A experiência da perda, para o devedor, é também aprendizado. O leilão extrajudicial ensina a importância de manter controle sobre o endividamento e de buscar educação financeira familiar. Nesse sentido, o sistema fiduciário, com o arrematante como agente final, cumpre uma função moral e pedagógica no tecido social.

O servidor público que comprehende essa dinâmica atua como mediador entre capital e consciência social. Ele investe não apenas em bens, mas em valores: sustentabilidade, ética e responsabilidade. Ao reformar um imóvel e recolocá-lo no mercado, ele colabora para o cumprimento da função social da propriedade.

O aspecto humano do processo é o ponto de inflexão dessa ressignificação. O devedor não é inimigo, e o arrematante não é usurpador. Ambos são agentes de um sistema em que a justiça econômica se realiza de modo descentralizado e colaborativo. Essa visão humanista é essencial para consolidar o investimento ético.

A reforma legislativa de 2023 reforça essa mentalidade, ao ampliar a transparência e a rastreabilidade dos procedimentos. O servidor investidor que se vale de ferramentas digitais para análise de editais e verificação documental atua de forma moderna e alinhada às práticas de governança e compliance.

A arrematação, nesse contexto, é expressão de responsabilidade social. Cada imóvel recuperado representa menos um passivo urbano e mais um ativo produtivo. O servidor público, ao agir com essa consciência, materializa na esfera privada os princípios que já norteiam sua atuação pública: probidade, eficiência e moralidade.

A sociedade contemporânea demanda soluções que conciliem tecnologia, ética e eficiência. No campo dos leilões extrajudiciais, essa convergência se manifesta por meio da digitalização, da hiperautomação e da análise de dados em tempo real, instrumentos que potencializam a atuação do investidor responsável e fortalecem a segurança jurídica.

A tecnologia elimina barreiras geográficas e democratiza o acesso. O servidor público pode, de seu domicílio, participar de certames em todo o país, comparar lances, verificar certidões e planejar aquisições de modo racional. Essa facilidade amplia o espectro de oportunidades e eleva o padrão de diligência.

A hiperautomação, conforme Marder (2024), representa “a integração de inteligência artificial, robótica e fluxos de trabalho em sistemas jurídicos e administrativos”, assegurando eficiência e rastreabilidade. Aplicada aos leilões, ela reduz riscos de fraude, identifica inconsistências e fornece histórico registral, criando ambiente de confiança mútua.

O uso de tecnologias auditáveis permite que cada etapa do processo — da consolidação à arrematação — seja documentada digitalmente. Esse grau de transparência beneficia tanto o



devedor, que pode acompanhar o procedimento, quanto o arrematante, que garante a validade de sua aquisição.

Do ponto de vista social, o investidor é agente de solução. Ele transforma imóveis abandonados em habitações úteis, fomenta o mercado de trabalho ao contratar reformas e dinamiza a economia local. Sua ação é reparadora, não predatória. O investimento devolve dignidade à propriedade e segurança às relações de crédito.

O devedor fiduciário, ao encerrar o ciclo de endividamento, obtém uma nova chance. A experiência de perda serve como aprendizado e incentivo para reorganizar prioridades. A presença do arrematante, ao contrário da imagem negativa difundida, é o que permite ao devedor se libertar da obrigação e iniciar novo ciclo de prosperidade.

O Estado, ao regulamentar o leilão extrajudicial, cria ambiente de governança e inclusão. O sistema de garantias e crédito depende da confiança de todos os agentes, e o arrematante ético é peça-chave nesse ecossistema. Ele traz liquidez, estabilidade e inovação.

O servidor público, ao adotar ferramentas tecnológicas para sua atuação, personifica o modelo de investidor do século XXI: informado, responsável e transparente. Ele entende que o ganho patrimonial é consequência do mérito, da diligência e da observância à lei.

A automatização de due diligence, a integração de registros públicos e o cruzamento de bases fiscais formam um ecossistema de controle eficiente. A tecnologia, longe de desumanizar, reforça a ética e a rastreabilidade. O servidor investidor que a utiliza amplia sua segurança e reduz o risco jurídico.

O futuro dos leilões extrajudiciais aponta para a hiperautomação como vetor de transformação. O uso de dados, inteligência preditiva e blockchain pode eliminar incertezas e fortalecer a confiança dos participantes. Trata-se de uma evolução natural do modelo fiduciário brasileiro.

A ressignificação tecnológica do processo reflete a própria evolução da sociedade: o investidor passa a ser protagonista de uma nova economia moral, na qual o lucro e a ética não se excluem, mas se completam. O ganho financeiro se converte em instrumento de justiça econômica e regeneração social.

O servidor público, ao dedicar seu tempo livre a essa atividade, incorpora os valores de diligência e responsabilidade aprendidos na vida pública. Ele atua como cidadão integral, que comprehende o dever fiscal, a relevância da transparência e a importância de contribuir para o desenvolvimento do país.

A ressignificação do leilão extrajudicial, portanto, é tripla: jurídica, econômica e humana. Ela transforma o investidor em agente de estabilidade, o devedor em sujeito de recomeço e o Estado em garantidor de ética e eficiência. O processo, antes estigmatizado, revela-se como uma cadeia de solidariedade financeira mediada pela lei.

Ao final, o arrematante é, de fato, o mocinho da história — não o algoz, mas o restaurador do equilíbrio, o responsável por devolver liquidez ao sistema e dignidade ao devedor. Sua atuação, quando ética, é expressão concreta da cidadania econômica. O leilão, sob essa luz, é o palco onde justiça, educação financeira e desenvolvimento se encontram.



Durante a análise, observou-se que o servidor público possui perfil especialmente adequado para atuar como investidor em leilões extrajudiciais. Os dados revisados indicam que o procedimento de arrematação agrega eficiência econômica ao sistema de crédito e reduz custos operacionais para o mercado. Além disso, beneficia o devedor ao encerrar a cobrança e devolver-lhe eventual saldo remanescente, permitindo recomeço financeiro. A discussão reforça que a imagem pejorativa do arrematante é equivocada e carece de revisão crítica.

A principal limitação do estudo reside na ausência de dados regionais detalhados, especialmente relacionados ao mercado do Norte do Brasil. Investigações futuras podem aprofundar a coleta de dados primários e examinar impactos locais das arrematações, contribuindo para análises mais específicas e relevantes para políticas públicas e educação financeira.

5 CONCLUSÃO

O estudo conclui que os leilões extrajudiciais desempenham papel fundamental no equilíbrio do sistema imobiliário brasileiro. A arrematação encerra o ciclo de inadimplência, devolve liquidez ao credor e oferece ao devedor oportunidade de recomeçar sua vida financeira com aprendizado, responsabilidade e consciência patrimonial. A atuação ética do arrematante, sobretudo do servidor público investidor, revela que ele não é antagonista, mas agente essencial para a recomposição econômica.

Conclui-se, também, que o procedimento extrajudicial cumpre relevante função social ao permitir a recuperação de imóveis subutilizados, incentivando a revitalização urbana e a dinamização econômica. A oportunidade de investimento, quando conduzida com rigor técnico, responsabilidade fiscal e planejamento, transforma a arrematação em instrumento legítimo de prosperidade.

Os resultados reforçam a necessidade de ressignificar o papel do arrematante perante a sociedade e de expandir o diálogo sobre educação financeira, investimento responsável e construção patrimonial ética. O trabalho contribui para o avanço da compreensão jurídica sobre o tema e para o fortalecimento de práticas econômicas sustentáveis.

O leilão extrajudicial, sob o prisma jurídico e social contemporâneo, deixa de ser um ato de expropriação e passa a constituir instrumento de reequilíbrio econômico e pedagógico da sociedade. Ele representa um ponto de encontro entre o direito à propriedade, o dever de adimplência e a necessidade de preservação do crédito como valor constitucional implícito. A alienação fiduciária, ressignificada, transforma a perda em aprendizado e o investimento em solidariedade econômica.

O arrematante, antes visto de modo estigmatizado como oportunista, assume agora o papel de terceiro de boa-fé e agente de reconstrução. Ele intervém em um ciclo financeiro rompido para restabelecer a ordem jurídica e a liquidez do sistema, quitando a dívida e devolvendo estabilidade ao credor e dignidade ao devedor. Sua atuação é, portanto, a de quem pacifica, não de quem explora.



A análise desenvolvida ao longo deste artigo evidencia que a figura do arrematante é essencial à saúde do sistema fiduciário. Sem ele, o crédito se tornaria estagnado, o mercado imobiliário perderia liquidez e o próprio sistema de garantias colapsaria. Sua presença, longe de ser predatória, é restauradora: resgata bens do abandono e capitaliza novamente o circuito econômico.

Ao quitar a dívida do imóvel leiloado, o arrematante interrompe o ciclo da inadimplência e oferece ao devedor o benefício do encerramento do passivo, possibilitando-lhe iniciar nova etapa de vida sem o peso da obrigação insolúvel. O ato de arrematar, quando praticado com ética e transparência, é um gesto de reconstrução da confiança e de reabilitação patrimonial.

O devedor, por sua vez, não é mero derrotado nesse processo. Ele é sujeito em aprendizado, cuja trajetória demonstra a importância da educação financeira e do planejamento familiar. A perda do bem, dolorosa, converte-se em ponto de inflexão: a partir dela nasce a consciência de que a prosperidade depende de prudência, gestão e disciplina orçamentária.

Há, portanto, simetria de oportunidades: enquanto o arrematante investe e gera riqueza produtiva, o devedor aprende, reestrutura-se e readquire autonomia. Ambos experimentam, de formas distintas, o valor do tempo e da responsabilidade — um na gestão patrimonial, outro na administração de sua nova chance. O leilão, sob essa ótica, é um ato de educação financeira em escala social.

A ressignificação do leilão também é cultural. Conclui-se que a ressignificação do leilão extrajudicial é o símbolo da maturidade civilizatória no campo jurídico e financeiro. Ela revela que a lei pode ser instrumento de reconstrução, e não apenas de coerção. O arrematante, servidor ou não, é o protagonista silencioso dessa narrativa: o mocinho ético que, ao investir com consciência, transforma dívida em aprendizado, perda em recomeço e propriedade em dignidade.

Declaração sobre o Uso de Inteligência Artificial

O autor declara que não utilizou ferramentas de inteligência artificial em nenhuma etapa da produção do manuscrito.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 21 nov. 1997.

BRASIL. Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023. Dispõe sobre o aprimoramento das regras relativas ao tratamento do crédito e das garantias e às medidas extrajudiciais para recuperação de crédito. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 31 out. 2023.

JURICH, Ahmed. *Leilões extrajudiciais de imóveis: aspectos legais e práticos à luz da Lei nº 9.514/97 (alienação fiduciária)*. Ponta Grossa: UniSecal, 2025.



LOPES, Gabriel. **Alienação fiduciária em garantia de bens imóveis: da problemática de insubsistência do segundo leilão extrajudicial, possíveis soluções e a figura do pacto marciano.** Uberlândia: Universidade Federal de Uberlândia (UFU), 2023.

MARDER, Alexandre. **Aspectos práticos da alienação fiduciária.** Porto Alegre: Escola Superior de Direito Municipal (ESDM); Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (TJ-RS), 2024.

ROCHA, José Luiz. **A evolução da Lei nº 9.514/1997 e os desafios do contraditório na execução extrajudicial da alienação fiduciária.** São Paulo: Revista de Direito Imobiliário, 2021.

VALDERRAMA, Éder Joel. **Leilões judiciais no mercado imobiliário brasileiro no estado de São Paulo em 2021: análise da viabilidade econômico-financeira de imóveis arrematados.** São Paulo: Universidade de São Paulo (USP), 2021.