

Checklist de Due Diligence do Arrematante

Este checklist serve a quem avalia arrematar um imóvel em leilão — judicial ou extrajudicial — e quer reunir, antes do lance, o que separa um bom negócio de um risco mal calculado. Cada pergunta corresponde a um documento ou verificação concreta. O uso recomendado é percorrer os blocos em ordem, reunindo as certidões indicadas, e só então decidir o valor do lance.

1. Matrícula atualizada do imóvel

A cópia da matrícula que circula com o edital nem sempre está atualizada; ônus recentes só aparecem em certidão emitida perto do leilão.

- ☐ A matrícula foi obtida em via atualizada, emitida perto da data do leilão, e não uma cópia antiga do interessado?
- ☐ A cadeia dominial mostra transferências regulares até o proprietário ou executado atual, sem lacunas suspeitas?
- ☐ Há ônus reais registrados — hipoteca, outra alienação fiduciária, servidão, usufruto — que não se extinguem automaticamente com a arrematação?
- ☐ Existem penhoras, arrestos ou indisponibilidades averbadas, inclusive de processos diferentes daquele que promove o leilão?
- ☐ Constam ações averbadas (reivindicatória, anulatória, usucapião) ou registro de promessa de compra e venda de terceiro sobre o imóvel?

2. Edital do leilão, lido na íntegra

O edital — não o anúncio resumido do site do leiloeiro — define as condições da arrematação e o que pode ser cobrado depois de quem arremata. A lei exige que ele traga descrição, avaliação, preço mínimo, forma de pagamento e os ônus, recursos ou processos pendentes sobre o bem.

- ☐ A descrição do imóvel corresponde à situação fática atual, e não a um estado antigo que ignore construções ou reformas? O STJ já anulou arrematação por esse motivo: edital que descrevia o imóvel como terreno já construído, com lance de cerca de 23% do valor real.
- ☐ O edital informa a avaliação, o valor mínimo de cada praça e os ônus, recursos ou processos pendentes sobre o bem?
- ☐ O lance pretendido supera o piso legal — via de regra, 50% da avaliação — afastando o risco de preço vil?
- ☐ Havendo parcelamento, as condições de entrada, prazo, garantia e multa por atraso estão claras?
- ☐ No extrajudicial, o edital indica se já houve um primeiro leilão frustrado e está em curso o segundo, o que define até quando o devedor fiduciante pode readquirir o imóvel?

3. Situação processual e pessoal do executado ou devedor

- ☐ Foram obtidas certidões cíveis, fiscais, trabalhistas (CNDT) e de protesto do executado ou devedor fiduciante?
- ☐ Elas revelam execuções, penhoras ou ações que configurem risco de fraude à execução?
- ☐ Há mais de um processo envolvendo o imóvel, com risco de concorrência entre credores?

4. Situação tributária do imóvel



Existe certidão de débitos (ou quitação) de IPTU ou ITR, com o valor exato do que estiver em aberto?

- ☐ O edital tenta atribuir ao arrematante débitos tributários anteriores à alienação? Essa previsão não vale — o crédito tributário sub-roga-se sobre o preço pago em hasta pública, não sobre o patrimônio de quem arremata.

5. Situação condominial

- ☐ Existe certidão de débitos condominiais atualizada, emitida pelo condomínio ou pela administradora?
- ☐ O edital menciona esses débitos expressamente?
- ☐ Havendo débito, ele consta do edital — o que pode vincular o arrematante — ou o edital é omissivo, cenário em que a sub-rogação tende a recair sobre o preço, e não sobre o patrimônio de quem arremata?

6. Situação possessória do imóvel

Este bloco é o que mais influencia o pós-arrematação; o escritório detalha o tema no guia específico sobre imóvel ocupado.

- ☐ O imóvel está ocupado, e por quem — o executado, um locatário, um promissário comprador, ou um terceiro sem título?
- ☐ Havendo locação, o contrato está averbado na matrícula com cláusula de vigência? Isso muda a estratégia de retomada.
- ☐ Há promissário comprador na posse do imóvel, ainda que sem o compromisso registrado?
- ☐ Existe alguma ação possessória — reintegração, manutenção — em curso relacionada ao bem?

7. Imóvel rural: itens adicionais

Se o imóvel tiver destinação ou matrícula rural, este checklist não é suficiente sozinho.

- ☐ Foi consultado o checklist específico do escritório para leilão de imóvel rural — georreferenciamento certificado no INCRA, CCIR, ITR, CAR, reserva legal, arrendamento em vigor e restrição à aquisição por estrangeiro?

8. O prazo de 10 dias após a arrematação

Assinado o auto de arrematação, o negócio é perfeito, acabado e irretratável — mas admite impugnação por preço vil ou vício em 10 dias. Depois da carta de arrematação, a impugnação passa a exigir ação autônoma, com o leiloeiro como litisconsorte.

- ☐ Já se passaram os 10 dias sem impugnação por preço vil ou outro vício?
- ☐ Já foi expedida a carta de arrematação — a partir da qual questionar o negócio exige ação autônoma?

Como ler o resultado

Três pontos merecem atenção redobrada. Matrícula e edital lidos em conjunto revelam os ônus que sobrevivem à arrematação e a descrição real do bem — o precedente do STJ sobre descrição desatualizada mostra que um edital malfeito pode derrubar a arrematação já consolidada. A situação possessória define se o arrematante recebe um imóvel livre ou o início de uma disputa de meses, e é o ponto de partida do guia sobre imóvel ocupado. E o prazo de 10 dias, após o qual reverter o negócio exige ação autônoma. Nenhum item garante, isoladamente, segurança na arrematação: a análise é sempre conjunta, e cada leilão tem particularidades que um checklist genérico não substitui.

Base legal

- ☐ Lei 9.514/1997, art. 27, §§1º, 2º e 2º-B
- ☐ Código de Processo Civil (CPC), arts. 886, I a VI; 891 e parágrafo único; 895, I, II, §§1º e 7º; 903, caput e §§1º, 2º e 4º
- ☐ Código Tributário Nacional (CTN), art. 130, parágrafo único
- ☐

STJ, Tema Repetitivo 1.134 (REsp 1.914.902, REsp 1.944.757 e REsp 1.961.835), 1ª Seção, Rel. Min. Teodoro Silva Santos, j. 29/10/2024

- ☐ Código Civil (CC), art. 1.345
- ☐ STJ, REsp 1.769.443, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 24/11/2020
- ☐ STJ, AgInt no REsp 1.496.807/SP, 4ª Turma, j. 17/11/2016
- ☐ STJ, REsp 2.167.979-PB, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi (Informativo 867)

Aviso legal

BASE LEGAL