

Sumário. 1. De onde viemos. 2. Onde estamos. 3. Preço vil: Regras distintas para execuções diferentes. 4. Para onde vamos?

A busca por eficiência, segurança e equilíbrio na execução de dívidas com garantia imobiliária é um antigo desafio no Brasil. Regras claras e aplicadas de modo previsível são essenciais se queremos um mercado imobiliário com crédito abundante, acessível e barato.

1. De onde viemos

Ao longo do século XX, o credor hipotecário nunca encontrou um bom caminho para a recuperação do seu crédito: ou percorriam uma longa e excruciante execução em juízo, ou se arriscavam pela polêmica e jamais bem compreendida excussão extrajudicial.

O resultado foi o crescente anacronismo dessa garantia milenar e sua paulatina substituição pela alienação fiduciária (AF), trazida pela Lei 9.514/97, mais eficaz por seu procedimento extrajudicial radicalmente distinto do sistema geral previsto no Código de Processo Civil.

A nova garantia mergulhou no caldeirão cultural do Brasil, provocando, como era de se esperar, discussões judiciais tonitruantes e interpretações *contra legem*. A principal controvérsia resumia-se a esta pergunta: a Lei 9.514/97 prevalece sobre o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor (CDC), pelo qual são nulas “as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas” nas alienações fiduciárias em garantia?

Foram anos de incerteza, até que o Superior Tribunal de Justiça (STJ), atento à relevância social e econômica da garantia, julgou, em 2022, o [Tema 1.095](#), com tese vinculante pela qual a “Lei n° 9.514/97, por se tratar de legislação específica”, afasta a aplicação do CDC⁴:



¹ Este texto é uma versão reduzida e amplamente modificada de outro artigo publicado pelos autores: ABELHA, André; BRESOLIN, Umberto Bara. *O Novo Marco Legal das Garantias e o preço mínimo do 2º leilão na execução extrajudicial*: novas regras, novos desafios. In: CHEZZI, Bernardo; EL DEBS, Martha. *O novo marco das garantias: Aspectos práticos e teóricos da Lei 14.711/2023*. 2. ed., São Paulo: Jus Podium, 2025, p. 195-218.

² Fundador e ex-Presidente (2021-2024) do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – IBRADIM. Atualizador do livro *Condomínio e Incorporações*, de Caio Mário da Silva Pereira. Certificado no *Program on Negotiation and Leadership* pela Harvard University. Mestre em Direito Civil pela UERJ. Sócio de Longo, Abelha, Arouca e Pires Advogados.

³ Doutor e Mestre em direito processual pela USP. Presidente da comissão de contencioso imobiliário do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – IBRADIM. Sócio do escritório Bicalho Navarro Advogados.

⁴ Inteiro teor da tese: “Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei n° 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor”. Disponível em <https://tinyurl.com/tema1095>. Acesso em 28.08.2025.

Em 2023, outro passo importante rumo à segurança jurídica: o Supremo Tribunal Federal, ao julgar o Tema 982, fixou tese de repercussão geral pela qual declarou ser "*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*".

Ainda em 2023, a Lei 14.711/23⁵, além de atualizar diversas regras aplicáveis à Lei 9.514/97, finalmente modernizou a hipoteca, tornando similares os procedimentos extrajudiciais das duas garantias, e mantendo certas [diferenças](#)⁶.

Embora os avanços tenham sido notáveis, eles não foram suficientes para aplacar uma importante discussão: na execução das garantias, a arrematação do imóvel por menos do que 50% do seu valor caracteriza preço vil e invalida o leilão extrajudicial?

Se para você a resposta é óbvia, saiba que uma parte do Judiciário discorda. Antes e depois do Tema 1.095 do STJ, os julgamentos a esse respeito não foram uniformes nem mesmo no próprio STJ:

- Em 2021, a 3ª Turma, por unanimidade de votos, decidiu que, em leilão extrajudicial, caracteriza preço vil o lance não alcança 50% do valor de avaliação do imóvel⁷;
- Em 2023, a 3ª Turma, por unanimidade de votos, entendeu que “o art. 27, §2º, da Lei 9.514/97 há de ser interpretado com as limitações até então impostas pela jurisprudência à semelhante questão, orientação corroborada pelo arts. 891 e 903, §1º, I do CPC de 2015, segundo os quais: a) não será aceito lance que ofereça preço vil, considerando-se vil, não tendo sido fixado preço mínimo, o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação (art. 891); b) a arrematação poderá ser invalidada quando realizada por preço vil ou com outro vício (art. 903)”, decidindo assim, a partir de critérios extraídos do CPC, pela caracterização de *preço vil* e consequente anulação de leilão extrajudicial de alienação fiduciária de imóvel⁸.
- No mesmo ano, contudo, por decisão monocrática, reconheceu-se como válido lance correspondente ao valor da dívida, mesmo inferior a 50% do valor de avaliação do imóvel, com fundamento no “*Princípio da Especialidade, a demandar a aplicação da Lei nº 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário*”, em detrimento das regras gerais do CPC⁹;
- Em 2024, a 3ª Turma, por unanimidade de votos, decidiu que a “*partir da vigência da Lei nº 14.711/2023, não há mais dúvidas de que, em segundo leilão, não pode ser aceito lance inferior à metade do valor de avaliação do bem, ainda que superior ao valor da dívida (acrescido das demais despesas), à semelhança da disposição contida no art. 891 do CPC/2015*”¹⁰;

⁵ Conhecida como *Marco Legal das Garantias*.

⁶ Para um quadro comparativo das duas garantias: <https://tinyurl.com/hipoteca-af>. Acesso em 28.08.2025.

⁷ AgInt nos EDcl no REsp 1.931.921.

⁸ AgInt no REsp 1.892.965.

⁹ REsp 2.086.328. O mesmo critério de prevalência da lei especial foi partilhado em outra decisão monocrática de não conhecimento de recurso no qual se alegava preço vil (AREsp 2333744).

¹⁰ REsp 2.096.465.

- Em 2025, a 3ª Turma, mais uma vez por unanimidade de votos, decidiu que “ *muito embora o art. 27, § 2º, da Lei n. 9.514/97 autorize a venda do imóvel em segundo leilão pelo valor da dívida, a arrematação não poderá ser realizada por preço vil, assim considerado aquele inferior a 50% do valor de avaliação, sob pena de causar um prejuízo exagerado em desfavor do devedor fiduciante*”, afirmando que esse piso deve estar previsto no edital¹¹.

Para superar tamanha insegurança jurídica, pavimentando a melhoria do sistema, o primeiro passo é termos as coisas claras, entendendo o singular mecanismo da execução extrajudicial dessas garantias.

2. Onde estamos

No regime especial da alienação fiduciária e da hipoteca, o garantidor (devedor ou terceiro), em caso de inadimplemento, pode perder seu imóvel sem nada receber, a depender do resultado do segundo leilão. Quando acontece, essa perda não decorre de *cláusula* contratual, e sim do comando legal, sendo inerente à estrutura das garantias e essencial à sua função. Daí a tese fixada no Tema 1.095 do STJ, como visto acima.

No primeiro leilão, o que valia somente para a alienação fiduciária¹², a partir da Lei 14.711/23 passou a vigorar também para a hipoteca¹³: o lance mínimo deve igualar ou superar, entre o que for maior, (i) o valor do imóvel fixado no contrato ou (ii) a base de cálculo do imposto de transmissão *inter vivos* (ITBI):

Lance mínimo 1º leilão	AF	HIPOTECA
	Valor do imóvel no contrato ou base de cálculo ITBI, o que for maior	

Para o segundo leilão, a legislação especial estabelece um mecanismo pouco intuitivo, em três dispositivos distintos:

Alienação fiduciária Lei 9.514/97	Hipoteca Lei 14.711/23
Financiamento residencial Art. 26-A ... §3º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais. <i>(Inserido pela Lei 14.711/23)</i>	Qualquer caso Art. 9º ... §6º. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela hipoteca, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais,

¹¹ AREsp 2.818.110.

¹² Art. 27, §2º, da Lei 9.514/97.

¹³ Art. 9º, §6º, da Lei 14.711/23.

Alienação fiduciária Lei 9.514/97	Hipoteca Lei 14.711/23
Demais casos Art. 27... §2º. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem. <i>(Redação dada pela Lei 14.711/23)</i>	podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem.

Com isso, houve uma cisão em dois grupos:

- No **Grupo 1** (crédito fiduciário habitacional), a sistemática seguiu a mesma, não se admitindo lance inferior à **Dívida** (soma do débito, das despesas do procedimento e dos eventuais encargos vencidos);
- No **Grupo 2** (demais casos fiduciários e de hipoteca), contudo, o credor pode aceitar lance inferior à **Dívida**, desde que igual ou superior a **50%** do valor do imóvel.

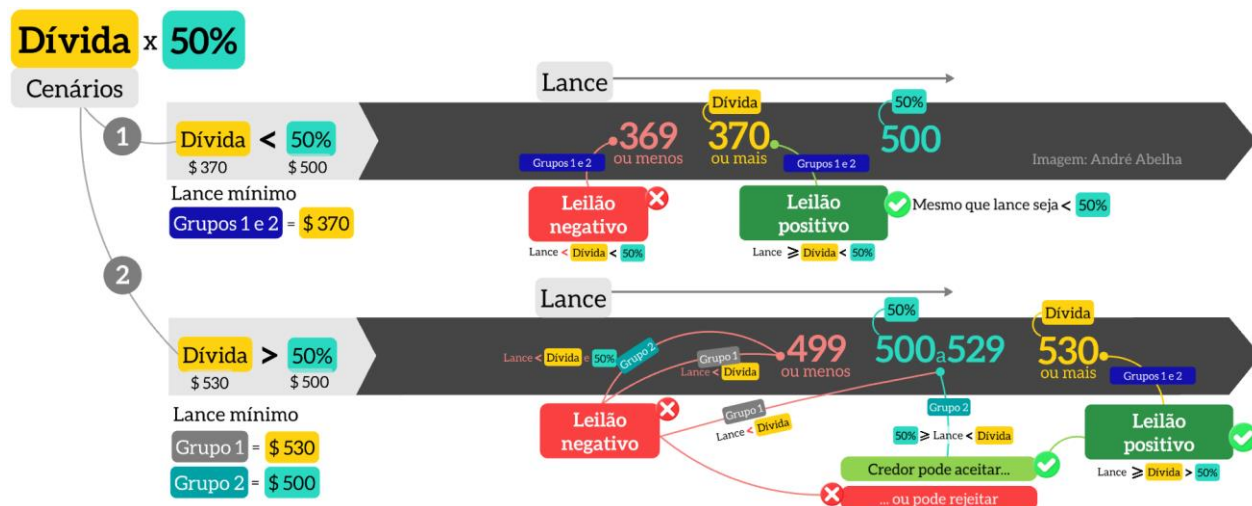
	Lance mínimo no segundo leilão	
	Grupo 1	Grupo 2
Garantia	Somente AF Crédito habitacional, exceto consórcios imobiliários	AF Demais casos Hipoteca Qualquer caso
Lance mínimo	\geq Dívida (débito + despesas + encargos vencidos)	\geq Dívida , podendo o credor aceitar lance inferior, desde que \geq 50% do valor do imóvel
Cenários	<p>Lance < Dívida → Não há escolha do credor → Leilão negativo</p> <p>Lance \geq Dívida → Não há escolha do credor → Leilão positivo Ainda que inferior a 50%</p>	<p>Lance < 50% → Não há escolha do credor → Leilão negativo</p> <p>50% \geq Lance < Dívida → Se credor rejeita o lance → Leilão negativo → Se aceita → Leilão positivo</p> <p>Lance \geq Dívida → Não há escolha do credor → Leilão positivo Ainda que inferior a 50%</p>

Para ilustrar o que acontece no segundo leilão, em cada Grupo, são simulados dois cenários em que o valor do imóvel é de \$1.000, ou seja, **50%** do seu valor equivale a **\$500**.

No **Cenário 1**, a **Dívida** de \$370 é inferior a **50%** do valor do imóvel. No segundo leilão, qualquer lance inferior a \$370 é inválido, equivalendo à ausência de lance, o que tem como consequência o leilão negativo, caso em que o credor fica como imóvel para sua livre disposição. De outro lado, se o lance vencedor for igual ou superior a \$370, o imóvel é arrematado, ainda que inferior a \$500 (**50%** do valor do imóvel) ¹⁴. A regra se aplica tanto ao **Grupo 1** quanto ao **Grupo 2**.

¹⁴ É bastante conhecida a opinião no sentido de que *não se deveria admitir lance que fosse inferior a 50% do valor do imóvel*, ainda que igualasse ou superasse o valor da dívida. Setores da doutrina e dos Tribunais entendiam que seria esta

No **Cenário 2**, a **Dívida** de \$530 é superior a **50%** do referido valor. E é nessa faixa que os dois Grupos podem se diferenciar na prática, surgindo uma terceira possibilidade. Se o lance for, ao mesmo tempo, inferior à **Dívida** e superior a **50%** do valor do imóvel, o credor pode, apenas no **Grupo 2** aceitar ou rejeitar o lance e ainda cobrar oportunamente o saldo remanescente da dívida. No **Grupo 1**, a solução é outra: se o lance for inferior à **Dívida**, **ainda que** supere **50%** do valor do imóvel, o credor não pode aceitar o lance, é obrigado a ficar com o imóvel e a dar quitação ao devedor, sendo-lhe vedado cobrar qualquer saldo. Confira-se na imagem:



A tabela adiante mostra 6 hipóteses simuladas no **Cenário 1**, e outras 7 hipóteses no **Cenário 2**, indicando, em cada caso, o resultado do leilão e a apuração do que sobra para o devedor, e eventual débito remanescente:

50% = 50% do valor do imóvel (\$ 500)

Dívida = Débito + Despesas + Encargos

Grupo 1

Somente AF

Crédito habitacional, exceto consórcios

Grupo 2

AF

Demais casos

Hipoteca

Qualquer caso

	Dívida	Lance	Grupo	Lance válido?	Credor aceita?	Resultado	Imóvel fica com...	Apuração	Sobra devedor	Débito remanescente
<div>Cenário 1</div> <div>Dívida < 50%</div>	370	sem lance	Grupos 1 e 2	sem lance	não há opção	negativo	credor	n/a	0	0
		350	Grupos 1 e 2	Lance < Dívida	não há opção	negativo	credor	n/a	0	0
		370	Grupos 1 e 2	Lance = Dívida	não há opção	positivo	arrematante	370 - 370 =	0	0
		490	Grupos 1 e 2	Lance > Dívida	não há opção	positivo	arrematante	490 - 370 =	120	0
		500	Grupos 1 e 2	Lance > Dívida	não há opção	positivo	arrematante	500 - 370 =	130	0
		600	Grupos 1 e 2	Lance > Dívida	não há opção	positivo	arrematante	600 - 370 =	230	0
<div>Cenário 2</div> <div>Dívida > 50%</div>	530	sem lance	Grupos 1 e 2	sem lance	não há opção	negativo	credor	n/a	0	0
		350	Grupos 1 e 2	Lance < Dívida	não há opção	negativo	credor	n/a	0	0
		370	Grupos 1 e 2	Lance < Dívida	não há opção	negativo	credor	n/a	0	0
		490	Grupos 1 e 2	Lance < Dívida	não há opção	negativo	credor	n/a	0	0
		500	Grupos 1 e 2	Lance < Dívida	não há opção	negativo	credor	n/a	0	0
		510	<div>Grupo 1</div> <div>50% < Lance < Dívida</div>	não há opção	negativo	credor	n/a	0	0	
		510	<div>Grupo 2</div> <div>50% < Lance < Dívida</div>	<div>não</div> <div>sim</div>	negativo	credor	500 - 530 =	-30	30	
		510	<div>Grupo 2</div> <div>50% < Lance < Dívida</div>	sim	positivo	arrematante	510 - 530 =	-20	20	
600	Grupos 1 e 2	Lance > Dívida	não há opção	positivo	arrematante	600 - 530 =	70	0		

Imagem:

André Abelha

a melhor solução. A sugestão foi submetida a debate no parlamento: durante a tramitação do Projeto de Lei 4.188/2021, que deu origem à Lei 14.711/23, uma das emendas propunha que o lance não poderia ser inferior ao menor dos seguintes valores: (a) a **Dívida**, ou (b) a metade do valor de avaliação do imóvel. O texto, porém, não foi aprovado pelo Congresso. A norma em vigor, boa ou ruim, é assertiva: no segundo leilão, o credor é *obrigado a aceitar* lance igual ou superior à **Dívida**, e a regra do mínimo de *50% do valor do imóvel* somente se aplica caso o lance não alcance o valor da **Dívida** (art. 27, §2º, Lei 9514/97).

Na execução da garantia, o credor fiduciário ou hipotecário não tem o arbítrio de ficar com o imóvel sem ofertá-lo em leilão, estando vinculado ao procedimento, parâmetros e valores que as leis 9.514/97 e 14.711/23 estabelecem para a execução. A arrematação pelo terceiro, ou a livre disponibilidade do credor, em caso de leilão negativo, com ou sem quitação, são atos *vinculados*. A expropriação ocorre por força de lei, observando as regras específicas aplicáveis a esta situação.

Como se vê, o que se passa nas execuções extrajudiciais da hipoteca e da alienação fiduciária, nem de perto, se assemelha à execução judicial regulada pelo CPC. Por que, então, a regra de apuração do preço vil seria a mesma?

3. Preço vil: Regras distintas para execuções diferentes

Em caso de inadimplemento do devedor, o sistema jurídico oferece ao credor distintos mecanismos para buscar a quitação compulsória da dívida, constringindo e alienando o bem para convertê-lo em dinheiro.

A execução, como gênero, possui várias espécies: (i) CPC: A execução judicial aplicável aos casos gerais, com ou sem garantia imobiliária¹⁵; (ii) Lei 5.741/71: A execução judicial hipotecária, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação; (iii) Leis 9.514/97 e 14.711/23: As execuções extrajudiciais fiduciária e hipotecária; e (iv) Lei 11.101/05: A excussão no âmbito da falência.

Cada execução tem sua lei e ritos próprios. Como soa intuitivo, situações jurídicas distintas devem ser tuteladas de modo diferente, inclusive quanto ao preço mínimo de alienação forçada do imóvel.

Nas execuções em geral, o valor do imóvel é aferido logo antes dos leilões, mediante avaliação judicial (art. 870 do CPC)¹⁶, sendo vil o preço decorrente de lance inferior a 50% do valor da avaliação, se outro valor mínimo tiver sido fixado pelo juiz (CPC, art. 891, p. único).

Não custa lembrar: avaliação em *juízo* não é necessariamente mais segura que o critério especial de apuração de valor previsto nas Leis 9.514/97 (alienação fiduciária) e 14.711/23 (hipoteca), pois o oficial de justiça avaliador (art. 870 do CPC) não possui destacada expertise para o trabalho, e mesmo quando realizada por perito, o laudo retrata cenário hipotético, com fórmulas matemáticas e variáveis sujeitas a distintos graus de subjetividade, que podem não se verificar no mercado real¹⁷.

O comportamento *real* do mercado, regulado pela *lei da oferta e da procura*, é mensurado com muito mais fidelidade nos leilões, que o aferem *em concreto*, do que nos laudos de avaliação, que o estimam *em abstrato*. Por definição, é o leilão que proporciona a um determinado bem o *maior valor* que, na prática e naquele momento, o mercado está disposto a pagar pelo bem; e não há avaliação judicial capaz de mudar a realidade: se o avaliador judicial *erra para mais* e impõe ao bem um valor pelo qual o mercado não o absorve, o leilão se frustra e a execução, que só existe para satisfazer o credor, não alcança seu objetivo.

¹⁵ Execuções contra o devedor solvente, a Fazenda Pública e de alimentos (arts 824, 910 e 911 do CPC, respectivamente).

¹⁶ A avaliação pode ser dispensada nas hipóteses do art. 871 do CPC, p. ex. quando “*uma das partes aceitar a estimativa feita pela outra*” (art. 871, I), exceto se o juiz duvidar do real valor do bem (art. 871, p. único)

¹⁷ Leonardo Greco, há quase duas décadas, já tecia críticas severas à avaliação judicial e propugnava, dentre outras soluções, que, para os imóveis, se adotasse o *valor cadastral*, ressalvadas situações excepcionais. GRECO, Leonardo. *A crise do processo de execução*. In: *Estudos de Direito Processual*. Campos dos Goytacazes: Ed. Faculdade de Direito de Campos, 2005, p. 50.

De modo diferente, no contrato que institui a hipoteca ou a alienação fiduciária, as partes acordam previamente o valor do imóvel para fins de execução extrajudicial. E para dar uma camada extra de proteção ao devedor, a lei impõe que esse valor definido em consenso deve ser substituído pela base de cálculo do ITBI apurada durante a excussão, se esta for maior.

Não há, assim, avaliação judicial, e, como visto no Capítulo 2, o preço mínimo dos leilões deve seguir regras especiais, distintas daquelas previstas no CPC. Estes são os parâmetros legais especiais para caracterizar, ou não, a ocorrência de preço vil, que são completamente incompatíveis com o procedimento e os parâmetros do CPC.

Os mecanismos são distintos inclusive no que toca às consequências. No regime geral, o preço vil invalida o leilão (CPC, art. 903, § 1º, I). Contudo, na execução extrajudicial da alienação fiduciária, eventuais controvérsias “sobre requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação”, instauradas depois de “arrematado o imóvel ou consolidada definitivamente a propriedade no caso de frustração dos leilões”, devem ser “resolvidas em perdas e danos” (Lei 9.514/97, art. 30, p. único)¹⁸; regra que, por analogia, também se aplica à hipoteca¹⁹:

Regime	Preço mínimo no segundo leilão		Preço vil
Dívidas em geral <i>CPC</i>	Grupo único 50% da avaliação judicial, ou outro fixado pelo juiz		Invalidação do leilão
AF e Hipoteca <i>Lei 9.514/97</i> <i>Lei 14.711/93</i>		Grupo 1	Grupo 2
	Garantia	Somente AF Crédito habitacional, exceto consórcios imobiliários	AF Demais casos Hipoteca Qualquer caso
	Lance mínimo	\geq Dívida (débito + despesas + encargos vencidos)	\geq Dívida, podendo o credor aceitar lance inferior, desde que \geq 50% do valor do imóvel
Dívida x 50% Cenários		Lance < Dívida → Não há escolha do credor → Leilão negativo	Lance < 50% → Não há escolha do credor → Leilão negativo 50% ≥ Lance < Dívida → Se credor repete o lance → Leilão negativo Se aceita → Leilão positivo
		Lance ≥ Dívida → Ainda que inferior a 50% → Não há escolha do credor → Leilão positivo	Lance ≥ Dívida → Ainda que inferior a 50% → Não há escolha do credor → Leilão positivo

Ora, se, como definido no Tema 1.095 do STJ, as regras da Lei 9.514/97 prevalecem sobre o CDC, regime mais protetivo, e se a legislação especial define seus parâmetros, por que motivo a *ratio* deveria ser outra para o preço vil? Seguiremos acatando esse mito sem questioná-lo?

4. Para onde vamos?

Os sistemas da alienação fiduciária e da hipoteca possuem regras próprias, pensadas especificamente para a eficácia da execução dessas garantias. Daí que a aplicação dos parâmetros do CPC para declarar a ocorrência de preço vil, seja para anular o leilão extrajudicial regularmente realizado, seja para determinar complemento de valor ao devedor, viola a legislação especial e a *ratio*

¹⁸ Sobre o tema, v. BRESOLIN, Umberto Bara. *A definitividade da arrematação nas execuções extrajudiciais de hipoteca e de alienação fiduciária de bem imóvel*. In: ASSIS, Araken de; BRUSCHI, Gilberto. *Processo de execução e cumprimento da sentença – temas atuais e controvertidos*. v.5. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024, p. 119-136.

¹⁹ A analogia requer a prova de que o particular, em relação ao qual existe a lacuna, tenha em comum com o particular para o qual existe regulamentação aqueles elementos sobre os quais a regulamentação jurídica se apoia. É o que ocorre neste caso. ENGISCH, Karl. *Introdução ao Pensamento Jurídico*. Tradução de J. Baptista Machado. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 6. ed., 1988, p. 290.

da tese fixada no Tema 1.095 do STJ. Cada justicamento do caso concreto é um perigoso passo rumo à insegurança do sistema e ao encarecimento do crédito, especialmente o habitacional.

Além disso, a desconsideração das regras da legislação especial seria um desserviço ao próprio devedor. Quanto mais previsibilidade e segurança os arrematantes tiverem, maior será o poder de atração do leilão extrajudicial, aumentando a concorrência e o valor dos lances, maximizando a chance de sobejar valor em favor do garantidor. Na contramão, o risco de (indevida) declaração de preço vil espanta interessados e diminui lances, aumentando a probabilidade de leilões negativos. O problema não está no sistema especial, e sim no desrespeito às regras do jogo.

Seja como for, ainda que se prefira o mecanismo geral do CPC, familiar ao nosso senso comum, quando comparado à opção legislativa trilhada nas Leis 9.514/97 e 14.711/23, isto não muda o essencial: o Direito, como o conhecemos, não permite a aplicação da Lei geral se já existe, para a hipótese, uma norma especial que a regula. Na execução extrajudicial de crédito garantido por alienação fiduciária ou hipoteca é a legislação especial que dá a última palavra sobre o mecanismo de apuração do *preço vil*. *Legem habemus*.

Discutir os critérios estabelecidos pelo legislador especial é algo legítimo, e até desejável, para se buscar, na arena econômico-política, o aperfeiçoamento do sistema. Contudo, a aplicação de regras gerais em detrimento das especiais, quando não há espaço vago para analogia, nem inconstitucionalidade, significa, pura e simplesmente, interpretação *contra legem*. Mera violação da hermenêutica jurídica. Um inadmissível *justicamento* do caso concreto. Se não somos justiceiros, nem queremos o *jus cassino*²⁰, precisamos respeitar a Lei.

²⁰ STRECK, Lenio. *Dizer que o Direito é como jogo de beisebol ofende o Direito e os juízes*. Disponível em <https://www.conjur.com.br/2023-dez-28/dizer-que-o-direito-e-como-jogo-de-beisebol-ofende-o-direito-e-os-juizes/>. Acesso em 15.09.2025.