

A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA E O MERCADO DIGITAL: UMA ANÁLISE SOCIOESPACIAL DA MONETIZAÇÃO VIA PLATAFORMAS ONLINE

Maria Alice Belarmino da Costa¹

Mestranda do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade do Estado do Rio Grande do Norte (PPGEO/UERN), (84) 98802-3288, maria20251001008@alu.uern.br

José Alexander Berto de Almada²

Doutor em Geografia e docente do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade do Estado do Rio Grande do Norte (PPGEO/UERN), (84) 99699-1563, josealmada@uern.br

Carlos Nathan de Sousa Figueiredo³

Mestre em Direito pela Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA) e técnico-administrativo da Universidade do Estado do Rio Grande do Norte (UERN), (84) 98846-3296, nathanfigueiredo@uern.br

RESUMO

O estudo analisa os efeitos das mudanças nos contratos de alienação fiduciária e da digitalização dos processos de execução no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e a atuação de plataformas digitais especializadas em leilões imobiliários. Adotando abordagem qualitativa e análise documental, examinam-se as alterações introduzidas pelas Leis nº 14.711/2023 e nº 14.620/2023 e seu impacto sobre a função social da moradia. Os resultados indicam que a ampliação dos poderes dos credores, aliada à desjudicialização e à divulgação digital de leilões, favorece a financeirização da habitação popular. Verifica-se que tais mudanças aceleram a retomada e revenda de imóveis, muitas vezes adquiridos por investidores a preços reduzidos, o que agrava a vulnerabilidade de beneficiários de baixa renda. Conclui-se que a integração entre inovação tecnológica e marco legal reforça desigualdades socioespaciais e tensiona os objetivos originais da política habitacional.

PALAVRAS-CHAVE: habitação popular; leilões extrajudiciais; legislação imobiliária; exclusão social; direito à moradia.

GT1: Estudos Urbanos

1 INTRODUÇÃO

O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) foi criado em março de 2009 (Brasil, 2009) para atender a duas principais demandas: a primeira de ordem internacional, como medida anticíclica à crise internacional do capital em 2008, iniciada pela falência do modelo subprime de financiamento residencial via hipotecas nos Estados Unidos; e a segunda, de ordem nacional, para atender a demanda habitacional de famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica — e, com isso, concretizar o direito fundamental à moradia previsto no artigo 6º da Constituição da República —, quanto a possibilitar acesso ao mercado imobiliário às famílias que estava ascendendo a uma nova classe média.

Desde a sua implementação até agosto de 2025, observa-se um impacto significativo no mercado imobiliário, com 8,4 milhões de unidades habitacionais entregues (Ministério das Cidades, 2025), sendo a política pública de maior impacto urbano já vista na história do Brasil.

Os financiamentos habitacionais do PMCMV são regulamentados pela Lei nº 9.514/1997, que estabelece como garantia contratual o negócio jurídico da Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel, que celebra entre as partes a posse dual do imóvel entre o fiduciante e o fiduciário, o primeiro com direito de uso e o segundo com o direito de posse, durante a vigência do contrato.

Embora tenha sido promulgada em 1997, a Lei nº 9.514/1997 ao longo de quase três décadas, passou por várias alterações, principalmente no que diz respeito ao funcionamento da Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel como garantia. Entre essas alterações, destacam-se as introduzidas recentemente pela Lei nº 14.711/2023.

Sob a justificativa de modernizar e conferir maior eficiência ao Sistema de Financiamento Imobiliário, a nova lei amplia os poderes dos credores para executar as garantias e, além disso, reduz nos contratos a intervenção do Poder Judiciário — instância essencial à defesa dos mutuários hipossuficientes.

A racionalização dos procedimentos de execução vem acompanhada da intensificação da digitalização das etapas envolvidas. Nesse contexto, destaca-se a Lei nº 14.620/2023, que introduziu os artigos 27, §10º, e 37-C à Lei nº 9.514/1997, autorizando expressamente a realização de leilões extrajudiciais e a publicação de editais por meio eletrônico (Brasil, 2023). Ao regulamentar o uso de plataformas digitais nesses processos, a legislação consolida a transição da comercialização de imóveis retomados por inadimplência para o ambiente virtual.

A concessão de crédito através de financiamentos e empréstimos habitacionais aos cidadãos implica no compromisso de manter suas prestações em dia. Esses contratos são pactuados com cláusulas de alienação fiduciária, mecanismo que permite à instituição financeira retomar o imóvel em caso de inadimplência e levá-lo a leilão, contribuindo para o processo crescente de financeirização da política habitacional (Pinheiro; Ferraz; Silva, 2025), pois, praticamente elimina o risco dos credores, impedindo que situação vivenciada nos EUA, na crise do subprime, se repita no Brasil, pois, após um mês de inadimplência a garantia é executada, resultando na venda do imóvel em leilões extrajudiciais, conforme explicam Almada e Melazzo (2025).

A promessa de acesso à casa própria, voltada à população de baixa renda, transformar-se, progressivamente, em um modelo de negócios altamente lucrativo para agentes financeiros e investidores (Almada; Melazzo, 2025). Submetidos a condições contratuais e taxas frequentemente desvantajosas, os beneficiários do programa tornam-se vulneráveis à retomada do imóvel em caso de inadimplência, situação que ocorre agora de forma mais célere e simplificada graças ao suporte das tecnologias digitais.

Nas plataformas online, proliferam o discurso de influenciadores do mercado financeiro que promovem a aquisição de imóveis a preços reduzidos, muitas vezes decorrentes da execução de contratos originalmente firmados no âmbito de programas habitacionais com viés social. Tal dinâmica revela uma inversão do objetivo constitucional do direito à moradia, transformando um mecanismo de inclusão social em instrumento de reprodução de desigualdades.

Em um país onde quase 30% da população não possui imóvel próprio (IBGE, 2022, apud Censo Demográfico 2022), a alienação fiduciária associada à desjudicialização e à digitalização dos leilões contribui para a consolidação de um sistema que fragiliza ainda mais os segmentos sociais mais vulneráveis. O cenário acentua as desigualdades socioespaciais historicamente enraizadas nas periferias urbanas brasileiras.

Os procedimentos utilizados nesta pesquisa se caracterizam como qualitativa com enfoque exploratório, uma vez que busca compreender os impactos e as dinâmicas recentes da monetização digital associada à alienação fiduciária no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). A abordagem escolhida se justifica pela natureza emergente do fenômeno investigado, especialmente após a promulgação das normas, que flexibilizaram e facilitaram os procedimentos de retomada e comercialização dos imóveis inadimplentes de forma democrática.

Complementarmente, foi realizada análise documental de sites especializados em leilões de imóveis – como Zukerman, Mega Leilões, Leilão Oficial –, para compreender como esses imóveis são anunciados, geograficamente localizados e precificados. Também foram considerados artigos sobre o mercado digital, posts no Instagram, e reportagens jornalísticas sobre a expansão do mercado digital de leilões de imóveis no Brasil e sua relevância para as políticas públicas.

Diante desse cenário, o presente estudo analisa de que forma a digitalização dos processos de execução da alienação fiduciária e a atuação de plataformas online especializadas

em leilões contribuem para a financeirização da moradia popular no Brasil, tendo como referência a intersecção entre as recentes alterações legislativas e a atuação dos agentes do mercado imobiliário digital.

2 DE VOLTA AO PASSADO: LEGISLAÇÃO, LEILÕES DIGITAIS E A VULNERABILIDADE HABITACIONAL

A partir de 2023, observou-se um aumento expressivo na inadimplência e na retomada e leilão de imóveis financiados pelo Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Em 2024, foram colocados em leilão 47 mil imóveis pela Caixa Econômica Federal, contra 26 mil em 2023 e apenas 9 mil em 2022 (Inadimplência, 2024). Ao mesmo tempo, nos financiamentos imobiliários, a inadimplência atingiu 1,54% em 2023, o maior nível da série recente, de acordo com dados disponibilizados pelo Banco Central do Brasil (2024). Nos contratos via FGTS (típicos do PMCMV), a taxa subiu de 1,99% em 2019 para 2,63% em 2023. Ou seja, os financiamentos populares tiveram incremento na inadimplência, pressionando a execução das garantias.

A publicação da Lei nº 14.711/2023 coincide com esse período. Ainda que outros fatores possam ter influenciado esse movimento — como fim das tolerâncias dadas na pandemia e ao cenário econômico adverso (juros altos, inflação) —, as mudanças normativas reforçam e agilizam o processo de execução extrajudicial, o que influencia a continuidade desses leilões em 2024/25.

A legislação recente introduz novas regras para os procedimentos de leilão de imóveis com garantia fiduciária. Uma das mais significativas diz respeito à ampliação do prazo dos leilões de 30 para 60 dias e a determinação segundo a qual, no segundo leilão, só será aceito lance que quite integralmente a dívida; caso contrário, ela é extinta e o banco fica com o imóvel. Não se trata só de perder o teto: o devedor perde também 100% do que já pagou no financiamento. No caso do PMCMV, isso inclui recursos próprios, parcelas pagas, uso do FGTS e até subsídios públicos aplicados na entrada do imóvel. Ou seja, todos os valores que a família de baixa renda aportou são expropriados junto com o imóvel pelo banco credor, se o bem for retomado e vendido para cobrir a dívida.

Não há ressarcimento ao mutuário original — a não ser em hipóteses de o leilão alcançar valor superior à dívida (o que quase nunca ocorre, já que os imóveis costumam ser vendidos

com desconto). Esse aspecto representa um duro golpe financeiro às famílias vulneráveis, muitas das quais investiram em economias de anos ou receberam subsídio governamental exatamente para conquistar a casa, e acabam perdendo tudo.

A lei também impede a suspensão judicial da retomada após a consolidação e leilão, conforme entendimento do Supremo Tribunal Federal (Brasil, 2024). Se não houver venda, o imóvel vira Bem Não De Uso Próprio (BNDU) e pode ser comercializado pela Caixa em plataformas digitais, com fotos, descrição e preços reduzidos (Registro de imóveis do Brasil, 2023).

Além disso, outra norma, a Lei nº 14.620/2023, inseriu os artigos. 27, §10º, e 37-C na Lei nº 9.514/1997, permitindo expressamente que os leilões extrajudiciais e a publicação dos editais relacionados à execução da alienação fiduciária sejam realizados por meio eletrônico (Brasil, 2023). Na prática, consolida a comercialização de imóveis retomados por inadimplência em plataformas digitais, como o portal da Caixa Econômica Federal, sites de leilões e imobiliárias parceiras.

As plataformas e editais costumam anunciar descontos significativos. É comum a propaganda de imóveis Caixa com até 50-60% abaixo do valor de mercado. Por exemplo, o portal da Caixa e sites agregadores exibem filtros para buscar “oportunidades” em determinada cidade (E-Commerce Update, 2024). Essa estratégia converte um problema social em uma oferta atraente no mercado imobiliário. Outro exemplo é o canal “Vivendo de Leilão”, que, apesar de modesto em números — cerca de 1.950 inscritos e vídeos com até 630 visualizações —, representa uma audiência interessada em estratégias de arbitragem imobiliária.

É um processo chamado de “circuito de acumulação por espoliação pública-privada” do espaço urbano (Almada; Melazzo, 2025). Primeiro há a expropriação do morador original (público de baixa renda) — que perde o imóvel e o investimento feito — e depois a transferência desse patrimônio a entes privados (compradores investidores) a preço reduzido, consolidando uma redistribuição espacial de bens em desfavor dos vulneráveis. A geografia das retomadas, concentrada nos conjuntos do PMCMV, reflete, assim, uma contradição socioespacial: áreas planejadas para inclusão habitacional acabam vivenciando desocupação e re-mercantilização de moradias originalmente subsidiadas.

Do ponto de vista jurídico, a utilização da alienação fiduciária de imóvel nos financiamentos habitacionais populares trouxe agilidade na execução de dívidas, mas também suscita debates sobre direitos dos mutuários de baixa renda, visto que o procedimento significa

uma retomada de imóvel sem intervenção do Poder Judiciário, a não ser se o devedor ingressar com uma ação.

Essa mobilização digital reflete o cenário descrito por Santos (1994), ao analisar como o “meio técnico-científico-informacional” atua como instrumento de disciplinamento e reorganização do espaço sob a lógica do capital, sobretudo quando essa lógica produz exclusão e acelera a conversão da moradia em ativo líquido. A crítica também encontra respaldo em Lefebvre (2006) que reforça a ideia de que a moradia é um elemento fundamental do direito ao espaço urbano — direito esse ameaçado pela transformação da casa própria em objeto de leilão e mercantilização imediata.

Cabe mencionar também que a nova lei explicitamente proíbe que uma ação judicial em andamento suspenda o leilão se a propriedade já foi consolidada pelo banco e, mesmo ante os riscos apresentados, o Supremo Tribunal Federal (STF) julgou a constitucionalidade dessa lei e manteve sua validade em outubro de 2023, entendendo que não fere o devido processo legal nem o direito à moradia. O STF ressaltou que o devedor tem chance de purgar a dívida ou recorrer à Justiça, e que a garantia fiduciária teria, inclusive, “função social” ao viabilizar a expansão do crédito imobiliário às classes baixas. Em suma, legalmente o equilíbrio pende ao credor, deixando o devedor hipossuficiente em posição frágil.

Para a população de baixa renda, a execução fiduciária pode ser devastadora. O PMCMV, que deveria garantir moradia, pode se tornar “uma armadilha financeira” para beneficiários que enfrentam qualquer instabilidade econômica (Almada; Melazzo, 2025). Um simples atraso de um mês na prestação (dentro de um contrato tipicamente de 300 ou 360 meses) pode desencadear a perda definitiva da casa. A consequência macro disso é um processo de acumulação por espoliação. O efeito líquido é que quem passa por dificuldade econômica perde o patrimônio, enquanto quem tem capital sobrando pode comprá-lo barato. Isso aprofunda a polarização patrimonial: pequenos proprietários saem do mercado e imóveis vão para quem pode pagar à vista ou tem crédito aprovado. Comunidades inteiras planejadas podem ter parte dos moradores substituída por novos proprietários de fora, alterando a dinâmica social local.

5. CONCLUSÕES

O Brasil tem enfrentado historicamente o desafio de garantir condições dignas de moradia à sua população, em especial aos grupos socialmente vulneráveis. Diversas políticas

públicas foram implementadas com o intuito de mitigar o déficit habitacional e promover a inclusão social, destacando-se, nesse contexto, o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Contudo, mudanças legislativas recentes indicam uma possível inflexão nesse processo de ampliação de direitos.

As Leis nº 14.711/2023 e nº 14.620/2023 introduziram mecanismos que favorecem a posição do credor, ao passo que impõem riscos adicionais ao mutuário. O direito à moradia, fundamental a partir da exegese do artigo 6º da Constituição da República, entra em tensão com o fortalecimento dos instrumentos de execução patrimonial.

A análise dessas contradições revela importantes implicações sobre o modo como o espaço urbano é produzido, ocupado e apropriado, sobretudo em contextos marcados pela desigualdade socioespacial e pela financeirização de imóveis populares. Observa-se um aparente tensionamento entre a eficiência do procedimento extrajudicial de execução da garantia fiduciária e os objetivos sociais da política habitacional.

Entre os principais impactos, destacam-se a restrição dos prazos para purgação da mora, o enfraquecimento da proteção social ao devedor e a facilitação da revenda dos imóveis em condições mais vantajosas para o mercado. Ao promover a digitalização dos procedimentos de execução e comercialização, tais normas contribuem para a formação de um mercado mais ágil, porém potencialmente lesivo à parte hipossuficiente.

Sob a ótica da geografia social, essa mudança acarreta implicações espaciais e econômicas relevantes, ao reconfigurar as dinâmicas de acesso à moradia e ao crédito e potencialmente reforçar processos de segregação socioespacial, sobretudo em áreas periféricas marcadas pela vulnerabilidade habitacional. Esse novo ambiente jurídico estimulou o surgimento de iniciativas privadas voltadas à exploração econômica dos leilões habitacionais.

Embora a alienação fiduciária tenha promovido segurança jurídica ao crédito imobiliário, especialmente no âmbito do Minha Casa, Minha Vida, isso ocorreu às custas da vulnerabilidade social do mutuário. Leilões eletrônicos acabam por transformar moradias populares em ativos de mercado.

Esse cenário revela uma contradição estrutural: instrumentos criados para assegurar o direito à moradia acabam inseridos em uma lógica de mercado que favorece a financeirização da habitação popular. Assim, a função social da moradia cede espaço à sua valorização como mercadoria, comprometendo os objetivos originais das políticas habitacionais voltadas à população de baixa renda.

REFERÊNCIAS

Deverão seguir o atual padrão da ABNT (NBR 6023). Organizadas em ordem alfabética, ALMADA, José Alexandre Berto de; MELAZZO, Everaldo Santos. A Alienação Fiduciária nos financiamentos habitacionais em Mossoró, Rio Grande do Norte. In: **Anais do VIII Congresso Brasileiro de Geografia**. São Paulo, 2025. Disponível em <https://www.cbg2024.agb.org.br/resources/anais/9/cbg2024/1726342944_ARQUIVO_2ee985a200332ea5065f03dd3a11deb4.pdf>. Acesso em 05 de ago. de 2025.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Informações do mercado imobiliário**. Brasília, 2024. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estatisticas/mercadoimobiliario>. Acesso em: 31 jul. 2025.

BRASIL. Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023. Altera as Leis nºs 8.036, de 11 de maio de 1990, e 9.514, de 20 de novembro de 1997, para dispor sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS e a alienação fiduciária. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, 14 jul. 2023. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/lei/L14620.htm. Acesso em: 31 jul. 2025.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso extraordinário 860.631/SP: constitucionalidade da execução extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária prevista na Lei nº 9.514/1997**. Relator: Ministro Luiz Fux. Brasília, DF, 26 out. 2023. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=4694303>. Acesso em: 1 ago. 2025.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Mandado de Segurança n. 39.930/DF**. Relator: Gilmar Mendes. Brasília, DF, 13 dez. 2024. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=7053416>. Acesso em: 1 ago. 2025.

E-COMMERCE UPDATE. Plataformas de leilões online viram opção para quem quer economizar mudando de casa. 15 jul. 2024. Disponível em: <https://www.ecommerceupdate.org/noticias/plataformas-de-leiloes-online-viram-opcao-para-quem-quer-economizar-mudando-de-casa/#:~:text=Segundo%20o%20portal%20Jus%20Brasil%2C,abaixo%20do%20valor%20do%20mercado>. Acesso em: 9 ago. 2025.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 2022: Características dos domicílios – Resultados preliminares da amostra**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022. Disponível em agência de notícias do IBGE, 12 dez. 2024.

INADIMPLÊNCIA faz leilão de imóveis quintuplicar em dois anos. **UOL**, São Paulo, 29 dez. 2024. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/noticias/estadao-conteudo/2024/12/29/inadimplencia-faz-leilao-de-imoveis-quintuplicar-em-dois-anos.htm>. Acesso em: 27 jul. 2025.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Minha Casa Minha Vida – Dados do MCMV Financiado com FGTS (dados sintéticos)**. Brasília, 2025. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida/bases-de-dados-do-programa-minha-casa-minha-vida>. Acesso em: 7 ago. 2025.

SANTOS, Milton. **METAMORFOSES DO ESPAÇO HABITADO**, fundamentos teórico e metodológico da geografia. Hucitec. São Paulo 1988.

SANTOS, Milton. **Técnica, espaço, tempo: globalização e meio técnico-científico informacional**. São Paulo: Hucitec. 1994.

LEFEBVRE, Henri. **Espaço e política: o direito à cidade II**. Tradução de Margarida Maria de Andrade, Pedro Henrique Denski e Sérgio Martins. 2. ed. rev. e ampl. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2016.

PINHEIRO, Lessí Inês Farias; FERRAZ, Marcelo Inácio Ferreira; SILVA, Monalysa Ramos da. A CONSOLIDAÇÃO DA FINANCEIRIZAÇÃO NA POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL: ANÁLISE DA INADIMPLÊNCIA DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E SUA REFORMULAÇÃO CASA VERDE E AMARELA. **Revista Econômica do Nordeste**, [S. l.], v. 56, n. 1, p. 83–101, 2025. DOI: 10.61673/ren.2025.1582. Disponível em: <https://www.bnb.gov.br/revista/ren/article/view/1582>. Acesso em: 31 jul. 2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL. **Nota Técnica nº 03/2023**: alterações da Lei nº 14.620/2023 na sistemática de publicação dos editais na execução da alienação fiduciária e a possibilidade do leilão eletrônico. São Paulo, 18 set. 2023. Disponível em: <https://www.registrodeimoveis.org.br>. Acesso em: 31 jul. 2025.
