

Juíza aponta vícios insanáveis em execução para anular leilão de imóvel

08/08/2025

O **Código de Processo Civil** obriga quem executa uma dívida a solicitar a intimação do credor com garantia real — como uma hipoteca — se a penhora for sobre um bem comprometido por essa garantia.

Esse foi o entendimento da juíza Larisse Thais Braga, do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região (RJ), para anular leilão de imóvel que havia sido arrematado por preço vil (quando há uma grande diferença entre o valor pelo qual o bem é vendido e o seu valor de mercado).

Conforme os autos, uma empresa havia firmado um acordo com uma trabalhadora para pagamento de dívida. A firma, contudo, não honrou as parcelas previamente acertadas.

A autora da ação, então, pediu a desconsideração da personalidade jurídica da empresa, com a finalidade de atingir do patrimônio dos sócios. O juízo de piso acatou o pedido, o que culminou na penhora do imóvel e no agendamento do leilão.

No certame, o bem foi arrematado por R\$ 840 mil, ainda que seu valor de mercado fosse de R\$ 2 milhões.

Ao analisar o caso, a julgadora constatou que, além de não ter sido intimado o banco responsável pela hipoteca do imóvel arrematado, a dívida já havia sido quitada antes do leilão.

“Pois bem, a arrematação somente se aperfeiçoa com a assinatura do auto de arrematação pelo juiz, arrematante e leiloeiro, tornando-a perfeita, acabada e irretratável. Todavia, ocorrendo vícios no processo a arrematação pode ser invalidada”, registrou.

“Por fim, o imóvel foi arrematado por preço vil, visto que adquirido pelo valor menor que 50% da avaliação, em descompasso com o parágrafo único do artigo 891 do CPC.”

A dona do imóvel leilado foi representada pelo advogado **Rafael Rocha Filho**, do escritório RRF Advogados.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 0011401-83.2015.5.01.0206

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-ago-08/juiza-aponta-vicios-insanaveis-em-execucao-para-anular-leilao-de-imovel/>



Juíza anulou leilão em que imóvel foi arrematado por preço vil