

Imóvel não pode ser arrematado por menos de 50% de seu valor, diz STJ

O imóvel leilado só pode ser arrematado por, no mínimo, 50% do valor de avaliação. Com esse entendimento, o ministro Marco Buzzi, do Superior Tribunal de Justiça, determinou a anulação de um leilão.

Conforme os autos, os devedores ajuizaram ação pedindo anulação do certame alegando que o imóvel foi arrematado por apenas 39,8% de seu valor, o que configuraria compra por preço vil.

Em primeiro grau, o juiz negou o pedido, mantendo o leilão. Os autores recorreram ao Tribunal de Justiça do Paraná, que também negou o pedido. Para os desembargadores, o imóvel foi vendido por um montante superior ao valor da dívida, o que é válido.

Os donos do imóvel opuseram embargos ao acórdão, também rejeitados.

Preço vil constatado

Os autores recorreram então ao STJ, insistindo que houve arremate por preço vil e, conseqüentemente, nulidade do leilão.

Ao analisar o caso, Buzzi lembrou que a jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que não pode haver arrematação por preço inferior a 50% do valor da avaliação do imóvel. O entendimento foi construído para proteger o devedor fiduciante de prejuízos exagerados.

“Com efeito, a conclusão adotada pela corte de origem está em dissonância com a jurisprudência desta Corte Superior, no sentido de que, muito embora o artigo 27, § 2º, da [Lei 9.514/1997](#) 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”, escreveu o ministro.

O advogado **Orlando Anzoategui Jr.**, da banca Anzoategui Advogados, defendeu os devedores.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
REsp 2.165.101

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-nov-02/imovel-nao-pode-ser-arrematado-por-menos-de-50-de-seu-valor-diz-stj/>

Freepik



Jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de não permitir arremate por preço vil