

## Edital de leilão extrajudicial deve conter descrição atualizada do imóvel

O edital de um leilão deve conter avaliação adequada e descrição atualizada do imóvel, para que seja obtido o maior valor possível. E esse ato é independente da descrição feita no momento do contrato.

Com essa conclusão, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça deu provimento ao recurso especial de um devedor para anular o leilão extrajudicial de um imóvel arrematado por apenas 23% do valor de sua avaliação atualizada.

O imóvel foi leilado pela Caixa Econômica Federal para quitar dívida de um contrato de mútuo. Quando o contratante ofereceu o bem como garantia, ele o descreveu como um terreno, apesar de já haver construção em andamento.

No momento da execução da dívida, no entanto, o local tinha um imóvel de alto padrão. Apesar disso, o leilão extrajudicial levou em consideração a descrição e avaliação do imóvel feitas no contrato.

Isso levou à arrematação em segundo leilão — quando já é possível admitir preço inferior ao de avaliação — por apenas 23% do real valor do imóvel.

O devedor, então, foi ao STJ pedir a anulação por preço vil, o qual, segundo a jurisprudência do STJ, ocorre quando a oferta vencedora não alcança ao menos a metade do valor da avaliação.

### Descrição atualizada para o leilão

A 3ª Turma do STJ atendeu ao pedido. Relatora do recurso, a ministra Nancy Andriahi apontou que a descrição do imóvel no edital do leilão extrajudicial não está atrelada à descrição feita no contrato que constitui a propriedade fiduciária.

Isso porque o contrato de mútuo, o registro do contrato para constituição da propriedade fiduciária, o registro da penhora e o edital do leilão são atos independentes. E cada um deles deve ter a descrição atualizada do bem.

Assim, se houver valorização expressiva do imóvel em função de obra ou benfeitoria, é preciso que a descrição no edital seja fiel à realidade dos fatos, para garantir a efetividade da execução e a menor onerosidade ao devedor.

“Proceder com leilão constando uma descrição incorreta do bem ou uma avaliação desatualizada poderá implicar no desinteresse dos possíveis arrematantes ou no enriquecimento sem causa do arrematante e em excessiva onerosidade para o devedor”, escreveu a relatora.

No caso dos autos, foi a descrição desatualizada do imóvel que levou à arrematação em segundo leilão por valor correspondente a apenas 23% da sua avaliação atualizada, o que consiste em preço vil.

“Portanto, merece o recurso ser provido para reformar o acórdão recorrido e declarar a nulidade da arrematação diante do preço vil, para realizar novo leilão”, concluiu a ministra. A decisão foi unânime.

### Razoabilidade

Para **Jéssica Wiedtheuper**, advogada especialista em Direito Imobiliário do escritório Mota Kalume Advogados, o resultado do julgamento foi pautado na razoabilidade, reforçando a necessidade da estrita observância dos princípios que regem a execução e os atos expropriatórios.

“O recente precedente da 3ª Turma do STJ, além de proteger o devedor contra onerosidade excessiva, também preserva a higidez e a atratividade do próprio mercado de leilões, reforçando a confiança dos participantes na segurança jurídica

Freepik



*Leilão registrou preço vil porque a descrição do imóvel foi a usada no contrato de mútuo*



dessas operações.”

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão  
REsp 2.167.979**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-set-23/edital-de-leilao-extrajudicial-deve-conter-descricao-atualizada-do-imovel/>