

PROJETO DE LEI Nº , DE 2026

(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Dispõe sobre os requisitos mínimos para editais de leilão e a limitação da responsabilidade do credor quanto à diferença entre o valor da avaliação e o valor da arrematação, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O artigo 887 da Lei 13.105 de 16 de março de 2015, Código de Processo Civil, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.887.....

..... §7º Os editais de leilão de venda deverão conter avaliação adequada e descrição atualizada do bem, para que seja obtido o maior valor possível. Esse ato é independente da descrição feita no momento do contrato.

§8º O credor não é obrigado a pagar pela diferença do bem arrematado por valor abaixo da avaliação, bastando que a arrematação não seja considerado preço vil.

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A presente proposição normativa surge como resposta à crescente demanda por transparência, segurança jurídica e proteção patrimonial nos procedimentos de leilão, especialmente em face de decisões



recentes que têm reafirmado a necessidade de exigência de avaliação adequada e a limitação da responsabilidade do credor.

Em recente decisão, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) entendeu que o edital de leilão extrajudicial deve conter descrição atualizada e adequada do imóvel, com todas as benfeitorias ou alterações que possam influir em seu valor — sob pena de invalidar atos que omitem tais informações.¹ Essa interpretação reforça que o devedor não pode ser surpreendido por avaliações desatualizadas ou editais imprecisos que prejudiquem seu direito de defesa e sua garantia patrimonial.

Também foi decidido que o credor não é obrigado a pagar a diferença entre o valor da avaliação e o valor pelo qual o bem foi arrematado, necessariamente, desde que a arrematação não configure preço vil — ou seja, compras extremamente inferiores ao valor de mercado ou à avaliação oficial.² Essa orientação busca equilíbrio entre o direito do credor de satisfazer sua garantia e a proteção do devedor contra arbitrariedades e prejuízos patrimoniais desproporcionais.

Ao impor a obrigatoriedade de avaliação adequada (por profissional habilitado) e descrição fiel e atualizada nos editais, este projeto fortalece o princípio da publicidade, da legalidade e do devido processo legal, garantindo que os interessados possam fazer lances conscienciosos, com informação suficiente para avaliar os riscos. Ao mesmo tempo, ao limitar a obrigação do credor de arcar com diferença, evita-se que ele suporte perdas indevidas em razão de avaliações superestimadas ou excessivamente onerosas, desde que a arrematação não seja abusivamente vil.

É importante destacar que o critério de proibição do preço vil já está previsto no Código de Processo Civil, art. 891, parágrafo único, sendo aplicado inclusive em casos de alienação por iniciativa particular, conforme

¹ “*Edital de leilão extrajudicial deve conter descrição atualizada do imóvel.*” ConJur, 23 de setembro de 2025. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2025-set-23/edital-de-leilao-extrajudicial-deve-conter-descricao-atualizada-do-imovel/>

² “*Credor não é obrigado a pagar pela diferença de bem arrematado por valor abaixo da avaliação.*” ConJur, 30 de setembro de 2025. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2025-set-30/credor-nao-e-obrigado-a-pagar-pela-diferenca-de-bem-arrematado-por-valor-abaixo-ao-da-avaliacao/>

³ “*Vedação a preço vil vale na alienação por iniciativa particular.*” STJ.



entendimento consolidado no STJ.³ No entanto, muitas vezes não há norma expressa que obrigue os editais a conterem avaliação adequada nem regulamente claramente a responsabilidade do credor. Essa lacuna gera insegurança e disputas judiciais repetidas.

Este projeto busca, portanto, aperfeiçoar o sistema de leilões no Brasil, equilibrando proteção ao devedor com segurança ao credor, reforçando a legitimidade dos atos de arrematação e reduzindo riscos de anulação de leilões por vícios formais ou materiais — tudo isso sem criar ônus excessivo ou inviabilidade ao sistema de execução.

Diante disso, confio na sensibilidade dos ilustres deputados para apreciar e aprovar esta proposição, reforçando a credibilidade, previsibilidade e justiça nos leilões em nosso país.

Sala das Sessões, em de de 2026.

Deputado JONAS DONIZETTE

¹ “Edital de leilão extrajudicial deve conter descrição atualizada do imóvel.” ConJur, 23 de setembro de 2025. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2025-set-23/edital-de-leilao-extrajudicial-deve-conter-descricao-atualizada-do-imovel/>

² “Credor não é obrigado a pagar pela diferença de bem arrematado por valor abaixo da avaliação.” ConJur, 30 de setembro de 2025. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2025-set-30/credor-nao-e-obrigado-a-pagar-pela-diferenca-de-bem-arrematado-por-valor-abaixo-ao-da-avaliacao/>

³ “Vedação a preço vil vale na alienação por iniciativa particular.” STJ.

