



CÂMARA DOS DEPUTADOS

***PROJETO DE LEI N.º 2.485, DE 2024** **(Do Sr. Jonas Donizette)**

Altera a redação do parágrafo único do art. 891 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil, de forma a permitir a arrematação particular, mesmo que por valor inferior a 50% do valor da avaliação do imóvel, após tentativas frustradas de alienação em leilão judicial e havendo risco de depreciação do bem.

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
(MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Projetos apensados: 4654/24 e 498/26

(*) Atualizado em 30/3/2026 em virtude de nova apensação (2).

PROJETO DE LEI Nº , DE 2024

(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Altera a redação do parágrafo único do art. 891 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil, de forma a permitir a arrematação particular, mesmo que por valor inferior a 50% do valor da avaliação do imóvel, após tentativas frustradas de alienação em leilão judicial e havendo risco de depreciação do bem.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O parágrafo único do art. 891 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 891.

Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação, salvo em se tratando de arrematação de iniciativa particular após tentativas frustradas de alienação em leilão judicial e havendo risco da depreciação do bem. (NR)”

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

JUSTIFICAÇÃO

Busca a presente proposição alterar a redação do parágrafo único do art. 891 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil, de forma a permitir a arrematação do bem, mesmo que por valor inferior a 50% do valor, em se tratando de iniciativa particular após tentativas frustradas de alienação em leilão judicial e havendo risco da depreciação.



Trata-se de interpretação que melhor atende ao princípio da razoável duração do processo, bem como ao princípio da proteção da confiança legítima, conforme entendimento da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que, ao reformar acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), reconheceu a possibilidade de se admitir a arrematação em valor menor que 50% da avaliação atualizada do bem, sem caracterizar preço vil.

Na origem do caso, após diversas tentativas frustradas de alienação judicial de um imóvel na fase de cumprimento de sentença de uma ação de cobrança, foi apresentada nos autos uma proposta de aquisição do bem por iniciativa particular, aceita pelo juízo de primeiro grau. O TJSP anulou a venda direta, por considerar que houve negociação por preço vil, tendo em vista a suposta valorização do imóvel entre a data da avaliação e a alienação por iniciativa particular. No recurso ao STJ, a adquirente sustentou que sua proposta, correspondente a mais de 50% do valor originário do imóvel, foi feita após quatro anos de tentativas frustradas de alienação em leilão judicial e após dez anos de abandono e depreciação do bem.^{1 2}

Vejamos o teor da decisão do Superior Tribunal de Justiça no REsp 2039253, Rel. Ministra Nancy Andrighi:

“1. Ação de cobrança, ajuizada em 30/5/1996, em fase de cumprimento de sentença desde 23/8/1999, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 14/5/2021 e concluso ao gabinete em 16/11/2022.

2. O propósito recursal consiste em decidir se (I) o conceito legal de preço vil, previsto no art. 891, parágrafo único, do CPC/15, aplica-se à hipótese de alienação de imóvel por iniciativa particular; e se (II) é possível, diante das peculiaridades da situação em concreto, admitir a arrematação em valor menor ao equivalente aos 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada do bem, sem caracterizar preço vil.

3. O art. 891 do CPC/15 dispôs que “considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação”.

4. Trata-se de regra aplicável às diversas modalidades de transmissão coativa dos bens penhorados, seja na adjudicação, seja na alienação (art. 825 do CPC/15). Logo, também incide na

¹ <https://valor.globo.com/legislacao/noticia/2023/09/27/destaque.ghtml>, consultado em 25.4.2024.

² <https://www.stj.jus.br/sites/portaip/Paginas/Comunicacao/Noticias/2023/26092023-Vedacao-ao-preco-vil-tambem-se-aplica-a-alienacao-do-bem-por-iniciativa-particular.aspx>, consultado em 25.4.2024.



alienação por iniciativa particular e por leilão judicial eletrônico ou presencial (art. 879 do CPC/15).

5. A jurisprudência desta Corte flexibiliza o conceito legal de preço vil em hipóteses específicas e reconhece a possibilidade de, diante das peculiaridades da situação em concreto, admitir a arrematação em valor menor ao equivalente a cinquenta por cento da avaliação do bem, sem caracterizar preço vil. Precedentes.

6. Hipótese em que o imóvel foi alienado por 53,86% do valor originário da avaliação e por 41,45% do valor atualizado desde a última tentativa de alienação por hasta pública. Ainda, importa considerar que foram realizadas diversas tentativas frustradas de alienação judicial (12 ao total), e que, no particular, a recorrente foi imitada na posse do imóvel em novembro de 2018 e já realizou, inclusive, diversas benfeitorias no local.

7. Acórdão recorrido que anulou a alienação direta e determinou a realização de nova perícia de avaliação. Necessidade de reforma do decism.

8. Na espécie, não há de ser considerado vil o preço na arrematação por iniciativa particular, mesmo que inferior a 50% do valor atualizado da avaliação do imóvel. Trata-se de interpretação que melhor atende ao princípio da razoável duração do processo, bem como ao princípio da proteção da confiança legítima.

9. Recurso especial conhecido e provido para reformar o acórdão recorrido e reconhecer a validade da alienação por iniciativa particular realizada".³

Assim, de acordo com a decisão do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, torna-se necessária a adequação do texto da norma processual à jurisprudência e à própria realidade dos fatos, motivo pelo qual esperamos o apoio de nossos Pares para a aprovação do presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em de de 2024.

Deputado JONAS DONIZETTE

2024-931

³ https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=2276225&num_registro=202201535572&data=20230323&formato=PDF&_gl=1%2a4led4f%2a_ga%2aODg0MDM2NjZLjE2Nzg5MTA1ODE.%2a_ga_F31N0L6Z6D%2aMTY5NTY3MjQ2My4xMDluMS4xNjk1NjcyNTEzLjEwLjAuMA. consultado em 25.4.2024.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI
Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

LEI Nº 13.105, DE 16 DE
MARÇO DE 2015

<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:201503-16:13105>

PROJETO DE LEI N.º 4.654, DE 2024

(Do Sr. Ricardo Ayres)

Altera a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil, de forma a estabelecer valor mínimo, em leilão judicial em segundo leilão.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-2485/2024.



PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2024
(Do Sr. RICARDO AYRES)

Altera a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil, de forma a estabelecer valor mínimo, em leilão judicial em segundo leilão.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 891, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 891. Não será aceito lance que ofereça preço vil.

Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a setenta por cento do valor da avaliação.(NR)”

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

JUSTIFICAÇÃO

Busca o presente projeto de lei Altera a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil, de forma a estabelecer valor mínimo, em leilão judicial em segunda praça.

Conforme a redação atual do art. 891 do Código de Processo Civil Não será aceito lance que ofereça preço vil considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.

Tem, então, como escopo a proposição regulamentar o processo de expropriação de bens em leilões judiciais, com foco nos excessos





e nos impactos para o devedor, que vêm se tornando recorrentes em casos de execuções judiciais..

Para ilustrar a situação, considere o seguinte exemplo: um cidadão, com dívida de R\$ 80.000,00, possui dois imóveis – um avaliado em R\$ 100.000,00 e outro em R\$ 50.000,00. Ambos os bens foram leiloados em segunda praça por valores muito inferiores ao mercado, resultando na perda de patrimônio de R\$150.000,00, e ainda assim, o devedor comum com saldo em aberto.

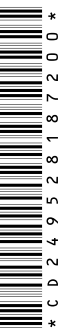
Por tais motivos é que elaboramos o presente projeto de lei, aumentando o limite mínimo para arrematação em leilão judicial em segunda praça, propondo a fixação de 70% do valor do bem como limite mínimo de arrematação.

Em sendo, portanto, a proposição de relevante valor jurídico, pedimos o apoio de nossos Pares para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2024.

Deputado RICARDO AYRES

2024-15972





CÂMARA DOS DEPUTADOS

CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI
Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

LEI Nº 13.105, DE 16 DE
MARÇO DE 2015

<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2015/lei-1310516-marco-2015-780273-norma-pl.html>

PROJETO DE LEI N.º 498, DE 2026 (Do Sr. Sidney Leite)

Altera dispositivos da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, para estabelecer critérios objetivos para a caracterização do preço vil em leilões.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL 2485/2024.



Projeto de Lei nº de 2026
(do Sr. Sidney Leite)

Altera dispositivos da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, para estabelecer critérios objetivos para a caracterização do preço vil em leilões.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 891 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 891. Não será aceito lance que ofereça preço vil.

§ 1º Considera-se vil o preço inferior ao mínimo fixado pelo juiz e indicado no edital.

§ 2º Presume-se vil, salvo decisão fundamentada em sentido contrário, o preço inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação do bem, devendo o juiz considerar as circunstâncias do caso concreto, especialmente:

- I – o tempo decorrido desde a avaliação;
- II – o estado de conservação do bem;
- III – a existência de ônus ou restrições;
- IV – a liquidez e a natureza do bem;
- V – a frustração de leilões anteriores.

Art. 2º O art. 903 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), passa a vigorar acrescido do seguinte § 7º:

“Art. 903. (...)

§ 7º A alegação de preço vil deverá ser fundamentada em elementos objetivos que demonstrem a discrepância entre o valor da arrematação e o valor de mercado do bem à época do leilão, não sendo suficiente a simples indicação de percentual isolado.”

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.





JUSTIFICAÇÃO

O presente Projeto de Lei tem por finalidade conferir maior segurança jurídica à caracterização do preço vil em leilões. Atualmente, o Código de Processo Civil veda a alienação por preço vil, porém não estabelecem parâmetros objetivos para sua flexibilização. Tal lacuna normativa tem sido suprida pela jurisprudência, que, embora majoritariamente adote percentuais em torno de 50% do valor de avaliação, o faz de forma variável, o que gera instabilidade decisória, aumento da litigiosidade e desestímulo à participação em leilões.

A ausência de critérios legais claros resulta em frequentes como: impugnações de arrematações; insegurança jurídica; morosidade processual; e enfraquecimento da efetividade da execução. A proposta estabelece presunção legal relativa de preço vil quando a arrematação ocorrer por valor inferior a 50% da avaliação, preservando a análise do caso concreto e permitindo ao magistrado afastar tal presunção mediante fundamentação objetiva.

Diante do exposto, entende-se que o presente Projeto de Lei contribui para o aperfeiçoamento do sistema jurídico brasileiro, promovendo maior eficiência.

Sala das Sessões, em de de 2026.

Deputado SIDNEY LEITE

PSD/AM





CÂMARA DOS DEPUTADOS

CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI
Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015	https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:201503-16:13105
--	---

FIM DO DOCUMENTO
