

Omissão em edital só anula leilão por prejuízo comprovado, diz STJ

O artigo 886 do Código de Processo Civil de 2015, que trata da penhora de bens por leilão judicial, tem natureza procedimental. Seu descumprimento gera nulidade relativa, que demanda comprovação do prejuízo. Por isso, não há nulidade quando o edital não menciona benfeitorias e acessões do imóvel leiloado.

Reprodução



Edital de leilão da propriedade rural não citou benfeitorias realizadas

Com esse entendimento, a 1ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou recurso especial que alegava que o leilão em questão, ao não incluir tais informações, fez com que menos compradores se interessassem e, por consequência, impediu de arrecadar valor maior do que o apontado na avaliação do imóvel feita em juízo.

O caso trata de imóvel rural na Paraíba, avaliado em R\$ 176 mil, valor que não foi alcançado no leilão promovido em fase de cumprimento de sentença promovida pela União. O Tribunal Regional Federal da 5ª Região negou nulidade porque entendeu que o edital, ainda que sem as informações específicas do imóvel, cumpriu a função de tornar pública a alienação do bem.

Prevaleceu o voto do ministro Sérgio Kukina, para quem a tese foi bem aplicada pelo TRF-5. Ele destacou que o inconformismo do particular não é quanto ao valor de avaliação do imóvel, mas na perspectiva de que seria possível ultrapassar o valor de lance mínimo caso o edital incluísse na descrição do imóvel suas benfeitorias e acessões.

"Existindo proposta no valor previsto na avaliação, cumpria ao recorrente demonstrar o efetivo e inequívoco prejuízo sofrido", afirmou Kukina, ao abrir a divergência. Ele foi seguido pelos ministros Gurgel de Faria, Regina Helena Costa e Benedito Gonçalves.

Voto vencido

Ficou vencido o relator, ministro Napoleão Nunes Maia, para quem a presunção de que o arremate não acarretou prejuízos não condiz com o princípio da menor onerosidade, contido no artigo 805 do CPC. A



aplicação da norma não foi avaliada pelo voto vencedor porque não foi questionada pela parte no recurso especial e não consta do acórdão recorrido.

"A descrição deficiente do imóvel interfere no interesse de eventuais arrematantes e na competitividade, uma vez que é pela descrição do edital que os concorrentes formularão suas propostas. No caso, portanto, não é possível afirmar, fora de dúvida, que não houve prejuízo para o certame, notadamente quando o valor de maior monta não atinge o da avaliação", concluiu o relator.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão

1.750.685

Date Created

03/07/2020