



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 347.368 - SP (2001/0096842-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : RENINVEST PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : CELMO MARCIO DE ASSIS PEREIRA E OUTRO(S)
RECORRIDO : RENINVEST PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA -
MASSA FALIDA
ADVOGADO : OSVALDO DE JESUS PACHECO E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROCESSO FALIMENTAR. ARREMATAÇÃO. EMBARGOS. PEDIDO DE ANULAÇÃO DA VENDA JUDICIAL. VALOR APROXIMADO A 70% DA AVALIAÇÃO DO BEM. ALEGAÇÃO DE OCORRÊNCIA DE PREÇO VIL. NÃO CARACTERIZAÇÃO. PRECEDENTES. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO ATACADO (SÚMULA 283/STF). IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS (SÚMULA 7/STJ). DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Tendo sido o imóvel objeto da arrematação avaliado, sem impugnação do laudo avaliatório, e arrematado por valor aproximado a 70% da avaliação, não está configurado o preço vil, segundo a jurisprudência do STJ, que entende caracterizado o preço vil quando o valor da arrematação for inferior a 50% da avaliação do bem.

2. Ademais, o col. Tribunal de origem afirmou que não se pode ter como vil a quantia apurada na arrematação "*pelas dificuldades que cercaram o ato*". Tal fundamento, entretanto, não foi atacado nas razões de recurso especial, permanecendo incólume e atraindo, no ponto, por analogia, o disposto na Súmula 283/STF.

3. Ultrapassar os fundamentos do v. aresto recorrido para verificar se o valor de avaliação corresponderia, ou não, ao valor venal do bem demandaria o reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, presente o óbice da Súmula 7/STJ.

4. Ausência de configuração da divergência jurisprudencial, pois não foram mencionadas e expostas as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados.

5. Recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Senhor Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 24 de abril de 2012(Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 347.368 - SP (2001/0096842-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : RENINVEST PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : CELMO MARCIO DE ASSIS PEREIRA E OUTRO(S)
RECORRIDO : RENINVEST PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA -
MASSA FALIDA
ADVOGADO : OSVALDO DE JESUS PACHECO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO: Nos autos do processo de sua falência, RENINVEST PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA opôs embargos à arrematação por proposta, relacionada a imóvel de sua propriedade, pleiteando a anulação da venda por entender que foi feita por preço vil.

A r. sentença julgou improcedentes os embargos, declarando subsistente a arrematação (fls. 18/20). Interposta apelação pela falida, o eg. Tribunal de Justiça de São Paulo, por maioria, negou-lhe provimento, em acórdão assim ementado:

*"AGRAVO RETIDO - Sua manifestação no processo principal que não se confunde com o de embargos à arrematação, onde foi produzida a apelação - Pedido de apreciação não conhecido.
EMBARGOS À ARREMATAÇÃO - Regularidade da venda judicial na falência - Não ocorrência de preço vil - Recurso não provido."*
(fl. 200)

Opostos embargos infringentes, foram assim decididos:

*"ARREMATAÇÃO - Embargos infringentes - Preço vil - Ausência de impugnação do valor da avaliação nos autos de falência - Falta de interesse - Inexistência - Recurso conhecido.
EMBARGOS INFRINGENTES - Pretensão à prevalência de voto minoritário que, embasado em lançamento fiscal, considerou vil preço alcançado em arrematação - Inocorrência - Venda que foi tentada de várias maneiras, sem que lograsse sucesso - Recurso desprovido."* (fl. 287)

Houve dois embargos de declaração, ambos rejeitados (fls. 332/333 e fls. 344/345).

RENINVEST PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA interpõe, então, recurso especial, com fundamento nas alíneas a e c do permissivo constitucional, sustentando contrariedade aos seguintes dispositivos legais:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

a) art. 70, § 2º, da Lei de Falências, que impõe a oitiva do falido quanto à avaliação;

b) art. 118, §§ 1º e 2º, da Lei de Falências, em razão da inexistência de publicação de edital para a realização da venda;

c) art. 701 do CPC, que proíbe a venda de imóvel de incapaz por preço inferior a oitenta por cento do valor da avaliação;

d) art. 123, § 2º, da Lei de Falências, que proíbe a alienação do ativo do falido por preços inferiores aos da avaliação;

e) arts. 165 e 692 do CPC e 93, IX, da Constituição Federal, que exigem decisão fundamentada e vedam a venda por preço vil;

f) arts. 364 e 387 do CPC, porque teria sido negada eficácia a documento público, sem prévia declaração de falsidade;

g) art. 19, § 2º, da Lei de Desapropriações, que reconhece o valor venal como o justo para fixação do valor mínimo da indenização;

h) art. 535, II, do CPC, porque o acórdão recorrido teria sido omissivo em relação às impugnações da falida, que evitariam o enriquecimento indevido de credores.

Apresentadas contrarrazões (fls. 381/386), não foi admitido o recurso especial (fls. 392/397), subindo os autos a esta Corte por força de agravo de instrumento então interposto (fls. 411/412).

Parecer do Ministério Público Federal pelo não conhecimento do recurso (fls. 422/425).

O feito foi atribuído a esta relatoria em 14/5/2010.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 347.368 - SP (2001/0096842-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **RENINVEST PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**
ADVOGADO : **CELMO MARCIO DE ASSIS PEREIRA E OUTRO(S)**
RECORRIDO : **RENINVEST PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA -**
MASSA FALIDA
ADVOGADO : **OSVALDO DE JESUS PACHECO E OUTRO(S)**

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator): Tal como consta do relatório, trata-se de recurso especial interposto contra acórdão proferido em julgamento de embargos infringentes, que foram rejeitados para manter a arrematação, afastando-se a alegação de ocorrência de preço vil.

Afirmou o v. acórdão recorrido que *"a hipótese de preço vil não triunfa, ante os argumentos de que 'a venda foi tentada por várias maneiras, sem que se lograsse sucesso e a busca de interessado pelo síndico surtiu efeito desejado pelos credores' como lançado na sentença de fls. 18/20" (fl. 289).*

Acrescentou, ainda, o eg. Tribunal de origem, acerca do valor venal do imóvel, lançado no IPTU, o seguinte:

"Essa serodia prova, por si só, não serve para comprovar a emprestabilidade (sic) do laudo que estimou o valor do imóvel em R\$ 136.000,00. Primeiro, porque poderia o valor venal do lançamento não estar de acordo com o preço de mercado do imóvel, não se afastando a possibilidade de equívoco no critério adotado pela Prefeitura, como ressalta a embargada, representada por seu síndico dativo. Segundo, porquanto não se pode ter como absoluto o valor apontado do documento apresentado, só por emanar de documento público.

Importa, como destacou o eminente Desembargador Laerte Nordi, é que, considerando um ou outro valor para o imóvel, não se pode ter como vil a quantia apurada na arrematação, pelas dificuldades que cercaram o ato." (fl. 290)

Insiste a recorrente na tese de que houve preço vil, considerando que o valor venal do bem, à época da venda judicial, seria de R\$ 441.703,00 (quatrocentos e quarenta e um mil, setecentos e três reais) e a arrematação foi feita por apenas R\$ 91.000,00 (noventa e um mil reais).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Inicialmente, é inviável a alegação de ofensa a dispositivo constitucional em sede de recurso especial, por inadequação da via eleita.

Os artigos 70, § 2º, e 118, §§ 1º e 2º, da Lei de Falências; 364, 387, 692 e 701 do CPC; e 19, § 2º, da Lei de Desapropriações não foram examinados, sequer implicitamente, pelo v. acórdão recorrido, não tendo servido de fundamento à conclusão adotada, carecendo, portanto, do indispensável requisito do prequestionamento.

Por outro lado, não se vislumbra a alegada violação aos arts. 165 e 535 do CPC, tampouco a suposta deficiência na fundamentação do acórdão recorrido, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas. De fato, inexistente omissão, porquanto o Tribunal local, malgrado não ter acolhido os argumentos suscitados pela recorrente, manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide.

Acrescente-se, ainda, que foi devidamente esclarecido no acórdão dos embargos de declaração ter havido o exame das questões postas nos embargos infringentes, nos limites da divergência instaurada pelo voto vencido, relativamente às alegações de preço vil da arrematação, não sendo oportuna a invocação de novos fundamentos com o intuito de instaurar discussão diversa dos limites da divergência.

Impende ressaltar que *"se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte"* (AgRg no Ag 56.745/SP, Relator o eminente Ministro **CESAR ASFOR ROCHA**, DJ de 12.12.1994). Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados: REsp 209.345/SC, Relator o eminente Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, DJ de 16.5.2005; REsp 685.168/RS, Relator o eminente Ministro **JOSÉ DELGADO**, DJ de 2.5.2005.

No mais, constata-se no acórdão da apelação (fl. 203) que o imóvel foi avaliado em R\$ 136.000,00 (cento e trinta e seis mil reais) e arrematado por R\$ 91.000,00 (noventa e um mil reais). Nesse caso, a arrematação ocorreu em valor aproximado a 70% da avaliação do bem, o que, segundo a jurisprudência da Corte, não configura preço vil. Ressalte-se, no ponto, que, pelo que se tem nos autos, a ora recorrente não impugnou o laudo avaliatório no processo falimentar.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Anote-se:

"PROCESSUAL CIVIL. PETIÇÃO DE RECONSIDERAÇÃO DE DESPACHO RECEBIDA COMO AGRAVO REGIMENTAL. FUNGIBILIDADE RECURSAL. EXECUÇÃO FISCAL. ARREMATACÃO. VALOR SUPERIOR A 50% DA AVALIAÇÃO DO BEM. PREÇO VIL. NÃO CARACTERIZAÇÃO.

1. O princípio da fungibilidade recursal permite que se acolha eventual Pedido de Reconsideração como Agravo Regimental.

2. **O STJ entende que está caracterizado o preço vil quando o valor da arrematação for inferior a 50% da avaliação do bem.**

3. Hipótese em que os bens foram arrematados por quantum correspondente a 60% do montante avaliado.

4. Agravo Regimental não provido." (RCDESP no AREsp 100.820/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/3/2012, DJe de 12/4/2012)

"RECURSO ESPECIAL. AGRAVO REGIMENTAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ARREMATACÃO. PREÇO VIL NÃO CONFIGURADO.

I.- **Não existem critérios objetivos para a configuração de "preço vil", todavia, a jurisprudência desta Corte, em regra, tem adotado como parâmetro o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) da avaliação do bem, devendo ser consideradas, sempre, as peculiaridades do processo para a definição no caso concreto.**

II.- No caso em análise, não tendo o Tribunal de origem fundamentado a decisão em qualquer peculiaridade que justificasse o entendimento adotado, não deve ser considerado vil o preço que alcançou, de acordo com o Acórdão recorrido, o equivalente a 54,5% do valor da avaliação.

Agravo Regimental improvido." (AgRg no REsp 974.329/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/5/2011, DJe de 24/6/2011)

"PROCESSO CIVIL - RECURSO ESPECIAL - REPETIÇÃO DE INDÉBITO C/C MANUTENÇÃO DE POSSE - CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - INADIMPLEMENTO - ARREMATACÃO DO IMÓVEL EM SEGUNDA PRAÇA - PREÇO VIL NÃO CONFIGURADO.

1 - **Esta Corte, em regra, tem considerado preço vil o inferior a 50% do valor da avaliação do bem (REsp nº 556.709/MT; REsp nº 448.575/MA; REsp nº 555.809/MG; AgRg nos EDcl no Ag nº 454.124/SP; AgRg no REsp nº 347.327/SP).** No entanto, "dada a inexistência de critérios objetivos na conceituação do preço vil, repudiado pelo nosso direito para que não haja locupletamento do arrematante à causa do devedor, certo é que o mesmo fica na



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

dependência, para a sua caracterização, de circunstâncias do caso concreto, no qual peculiaridades podem permitir uma venda até mesmo inferior à metade do valor em que foram avaliados os bens" (REsp nº 166.789/SP, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, DJ de 21.9.1998). Desta feita, se o credor arremata o imóvel objeto do financiamento, em segunda praça, por quantia correspondente a 48,82% da avaliação judicial, ou seja, aproximadamente metade do valor da avaliação, além de corresponder à quantia referente ao saldo devedor, razoável o entendimento de que não está configurado o preço vil.

2 - Recurso não conhecido." (REsp 839.856/SC, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 21/9/2006, DJ de 16/10/2006, p. 383)

Acrescente-se que, no acórdão dos embargos infringentes, esclareceu o col. Tribunal que não se pode ter como vil a quantia apurada na arrematação *"pelas dificuldades que cercaram o ato"*. Tal fundamento, entretanto, não foi atacado nas razões de recurso especial, permanecendo incólume e atraindo, no ponto, por analogia, o disposto na Súmula 283/STF.

Quanto ao valor do IPTU lançado acerca do imóvel arrematado, que seria desproporcional ao valor da avaliação, assim dispôs o Tribunal:

"Essa seródia prova, por si só, não serve para comprovar a emprestabilidade (sic) do laudo que estimou o valor do imóvel em R\$ 136.000,00. Primeiro, porque poderia o valor venal do lançamento não estar de acordo com o preço de mercado do imóvel, não se afastando a possibilidade de equívoco no critério adotado pela Prefeitura, como ressalta a embargada, representada por seu síndico dativo. Segundo, porquanto não se pode ter como absoluto o valor apontado no documento apresentado, só por emanar de documento público" (fl. 290).

Ultrapassar esses fundamentos, bem como verificar se o valor de avaliação corresponderia, ou não, ao valor venal do bem, demandaria o reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, presente o óbice da Súmula 7/STJ.

Quanto ao art. 123, § 2º, da Lei de Falências, o v. acórdão recorrido decidiu o seguinte: a) a alegação de ofensa ao dispositivo foi tardia, pois levantada apenas nos embargos de declaração; b) o conteúdo do § 2º não se projeta além do *caput* do mencionado dispositivo, ou seja, a venda de bens da massa em leilão (art. 117) ou através de propostas (art. 118) poderá se



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fazer por preços inferiores ao da avaliação.

Também neste ponto, a recorrente não rebateu nenhum dos fundamentos, limitando-se a afirmar a alegada violação, sem discorrer sobre os motivos que entende pertinentes. É de rigor, portanto, a incidência, no ponto, do disposto nas Súmulas 283 e 284, ambas do eg. STF.

Por fim, pela alínea c, segue igualmente obstado o trânsito do apelo nobre em razão do descumprimento do disposto nos arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, § 2º, do RISTJ. Com efeito, para a caracterização da sugerida divergência jurisprudencial, não basta a simples transcrição de ementas. Devem ser mencionadas e expostas as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, sob pena de não serem atendidos, como na hipótese, os requisitos previstos nos mencionados dispositivos.

Com essas considerações, nego provimento ao recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2001/0096842-0

REsp 347.368 / SP

Números Origem: 200000678520 204490 590554

PAUTA: 24/04/2012

JULGADO: 24/04/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **FRANKLIN RODRIGUES DA COSTA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RENINVEST PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : CELMO MARCIO DE ASSIS PEREIRA E OUTRO(S)
RECORRIDO : RENINVEST PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA - MASSA
FALIDA
ADVOGADO : OSVALDO DE JESUS PACHECO E OUTRO(S)

ASSUNTO: Comercial - Títulos de Crédito - Execução - Embargos - Arrematação

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Senhor Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.