



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 429.163 - RS (2013/0375381-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **MARÍLIA PUPE PINTO GOMES**
ADVOGADA : **TATIANA BENDER CARPENA DE MENEZES DE OLIVEIRA E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **DARCI PIRES CERVEIRA E OUTROS**
ADVOGADO : **FABIANO JUSTIN CERVEIRA E OUTRO(S)**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 535 DO CPC. FALTA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. PREÇO VIL NÃO CARACTERIZADO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC quando o acórdão recorrido analisa todas as questões pertinentes para a solução da lide, pronunciando-se, de forma clara e suficiente, sobre a controvérsia estabelecida nos autos.
2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.
3. Consoante a jurisprudência desta Corte, a caracterização de preço vil tem como parâmetro o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) da avaliação do bem, ressalvada a possibilidade, diante das circunstâncias do caso concreto, de arrematação em valor menor. Precedentes.
4. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que a arrematação por valor correspondente a 54% (cinquenta e quatro por cento) da avaliação não configurou alienação a preço vil. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial, a teor do disposto na Súmula n. 7/STJ.
5. A incidência da referida súmula também obsta o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, consoante a jurisprudência desta Corte.
6. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão, Raul Araújo (Presidente) e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brasília-DF, 27 de março de 2014(Data do Julgamento)

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 429.163 - RS (2013/0375381-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **MARÍLIA PUPE PINTO GOMES**
ADVOGADA : **TATIANA BENDER CARPENA DE MENEZES DE OLIVEIRA E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **DARCI PIRES CERVEIRA E OUTROS**
ADVOGADO : **FABIANO JUSTIN CERVEIRA E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo regimental (e-STJ fls. 534/552) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Em suas razões, a agravante insiste na alegação de ofensa ao art. 535 do CPC e reitera a argumentação expendida no recurso especial.

Ao final, requer o provimento do recurso.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 429.163 - RS (2013/0375381-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **MARÍLIA PUPE PINTO GOMES**
ADVOGADA : **TATIANA BENDER CARPENA DE MENEZES DE OLIVEIRA E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **DARCI PIRES CERVEIRA E OUTROS**
ADVOGADO : **FABIANO JUSTIN CERVEIRA E OUTRO(S)**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 535 DO CPC. FALTA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. PREÇO VIL NÃO CARACTERIZADO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC quando o acórdão recorrido analisa todas as questões pertinentes para a solução da lide, pronunciando-se, de forma clara e suficiente, sobre a controvérsia estabelecida nos autos.

2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

3. Consoante a jurisprudência desta Corte, a caracterização de preço vil tem como parâmetro o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) da avaliação do bem, ressalvada a possibilidade, diante das circunstâncias do caso concreto, de arrematação em valor menor. Precedentes.

4. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que a arrematação por valor correspondente a 54% (cinquenta e quatro por cento) da avaliação não configurou alienação a preço vil. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial, a teor do disposto na Súmula n. 7/STJ.

5. A incidência da referida súmula também obsta o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, consoante a jurisprudência desta Corte.

6. Agravo regimental a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 429.163 - RS (2013/0375381-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **MARÍLIA PUPE PINTO GOMES**
ADVOGADA : **TATIANA BENDER CARPENA DE MENEZES DE OLIVEIRA E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **DARCI PIRES CERVEIRA E OUTROS**
ADVOGADO : **FABIANO JUSTIN CERVEIRA E OUTRO(S)**

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece ser acolhida.

Correta a decisão que negou provimento ao agravo nos próprios autos. A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 529/531):

"Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC, art. 544) contra decisão que negou seguimento ao recurso especial sob os seguintes fundamentos (e-STJ fls. 477/483): (a) não houve ofensa ao art. 535 do CPC e (b) incidem as Súmulas n. 7/STJ e 283/STF.

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fl. 376):

'APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. EMBARGOS À ADJUDICAÇÃO. ÔNUS DA PROVA. CASO CONCRETO. AGRADO RETIDO. APRECIÇÃO. REQUERIMENTO EXPRESSO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRENTE. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA ARREMATACÃO PELA FALTA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. INTIMAÇÃO PESSOAL COMPROVADA. INTIMAÇÃO DA REALIZAÇÃO DA HASTA PÚBLICA POR EDITAL. ADMISSIBILIDADE. MEIO LEGAL E IDÔNEO. AVALIAÇÃO. DEVIDAMENTE INTIMADO O DEVEDOR DA AVALIAÇÃO DO BEM, RESTAM PRECLUSAS AS QUESTÕES ATINENTES AO VALOR ATRIBUÍDO E À QUALIFICAÇÃO DO AVALIADOR, NÃO SUSCITADAS NO MOMENTO OPORTUNO. ALEGAÇÃO DE VENDA POR PREÇO VIL NÃO CONFIGURADA NA ESPÉCIE. É CONSIDERADO VIL O PREÇO INFERIOR A 50% DO VALOR DE AVALIAÇÃO. PRECEDENTES. SENTENÇA MANTIDA. AFASTADA A PRELIMINAR, NEGARAM PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME'.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 415/420).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 424/441), interposto com base no art. 105, III, 'a' e 'c', da CF, a recorrente apontou divergência jurisprudencial e violação dos arts. 535 e 692 do CPC, sob os fundamentos de que (a) o aresto recorrido foi omisso em relação a ponto relevante ao deslinde da controvérsia e (b) o imóvel foi arrematado por preço vil.

No agravo (e-STJ fls. 487/503), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ fls. 507/518).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Decido.

Primeiramente, não merece prosperar a tese de afronta ao art. 535 do CPC. Conforme precedentes desta Corte, 'o art. 535 do CPC encontra-se incólume quando o Tribunal de origem, embora sucintamente, pronuncia-se de forma suficiente sobre a questão posta nos autos, sendo certo que o magistrado não está obrigado a rebater um a um os argumentos trazidos pela parte se os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão' (REsp n. 1.197.028/AL, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 16/2/2012, DJe 28/2/2012).

Desse modo, não assiste razão à recorrente, pois o Tribunal *a quo* decidiu a matéria controvertida, ainda que contrariamente aos interesses da parte, não incorrendo em omissão, contradição ou obscuridade.

Quanto ao suscitado dissídio jurisprudencial, a irresignação também não prospera.

Para a realização do cotejo analítico, é necessário não só demonstrar a similitude fática e jurídica entre o acórdão recorrido e os arestos colacionados como paradigmas, mas também comprovar a existência de interpretação divergente.

No caso concreto, não foi realizado o devido confronto analítico, configurando, pois, ausência de demonstração da divergência jurisprudencial, nos moldes exigidos pelos arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

Quanto à alegada violação ao art. 692 do CPC, o Tribunal de origem considerou que a questão estava preclusa (e-STJ fl. 383), argumento apto, por si só, a sustentar o juízo emitido, e não rebatido pela recorrente, atraindo o óbice da Súmula 283/STF, aplicável por analogia: 'É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles'.

Nesse sentido:

'PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE DE PREQUESTIONAMENTO. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. APRECIÇÃO DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. EXPOSIÇÃO INCOMPREENSÍVEL DA IRRESIGNAÇÃO. INVIABILIDADE DE CONHECIMENTO DA TESE. IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTOS CENTRAIS DO ACÓRDÃO RECORRIDO.

IMPRESCINDIBILIDADE.

(...)

6. Orienta a Súmula 283 do STF ser inadmissível o conhecimento de tese recursal quando não há impugnação de fundamento suficiente à subsistência da decisão.

7. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

(REsp 847.950/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/05/2011, DJe 02/06/2011)'.

Ademais, o Tribunal de origem, ao concluir pela inexistência de arrematação a preço vil, fê-lo a partir da análise das provas juntadas aos autos, conforme se extrai do seguinte excerto (e-STJ fls. 384/386):

'Muito embora esteja preclusa a matéria, ainda assim não prospera a alegação no sentido de que a arrematação se deu por preço vil.

Isto porque, no caso concreto, o referido bem foi avaliado em R\$ 550.000,00 e arrematado na segunda praça por R\$ 360.000,00, preço correspondente a 54% do valor da avaliação, percentual que vem sendo admitido por este Órgão Fracionário, bem como pelos Tribunais Superiores, como admissível, não caracterizando preço vil, que é o preço



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

inferior a 50% da avaliação.

(...)

Aliás, consoante tem pronunciado as Cortes do País, dada a inexistência de critérios legais objetivos para a conceituação do que venha a ser 'preço vil', repudiado pelo sistema processual em vigor, por propiciar enriquecimento indevido em detrimento do executado, fica a sua aferição na dependência de circunstâncias peculiares do caso concreto; e aqui, a despeito da alegação da parte apelante de que o avaliador não atuou de forma correta – a qual não logrou comprovar por nenhum meio, – tenho que a mesma se mostrou tecnicamente irrepreensível, da mesma forma que se mostrou o processo que culminou no arremate'.

Dissentir das razões do referido julgado demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, atraindo a incidência da Súmula n. 7/STJ: 'A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial'.

Em face do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo, nos termos do art. 544, § 4º, II, 'a', do CPC.

Publique-se e intimem-se".

Com efeito, inexistente afronta ao art. 535 do CPC quando o acórdão recorrido analisa todas as questões pertinentes para a solução da lide, pronunciando-se, de forma clara e suficiente, sobre a controvérsia estabelecida nos autos, como ocorreu na hipótese.

Inexiste a omissão alegada pois o pedido de nova avaliação do imóvel foi examinado pelo Tribunal de origem, que o afastou em virtude da ocorrência da preclusão (e-STJ fl. 383), fundamento esse que, inclusive, não foi impugnado nas razões do recurso especial, o que atrai a incidência da Súmula n. 283/STF.

De outro lado, a Corte local concluiu que o bem não foi arrematado por preço vil, visto que correspondente a 54% (cinquenta e quatro por cento) da avaliação. Tal entendimento está em consonância com o desta Corte, a teor dos seguintes julgados:

"AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À ARREMATACÃO. PREÇO VIL. NÃO CARACTERIZAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A jurisprudência desta Corte tem adotado como parâmetro para a aferição da configuração de preço vil o valor de 50% (cinquenta por cento) da avaliação do bem.

2. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo regimental não provido".

(AgRg nos EDcl no REsp 1116951/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/02/2014, DJe 24/02/2014).

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. ARREMATACÃO. ALEGAÇÃO DE PREÇO VIL. CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ART. 620 DO CPC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO.

1. Como não existem critérios objetivos para a configuração de preço vil, a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

jurisprudência do STJ adotou como parâmetro o valor equivalente a 50% da avaliação do bem. No entanto, ressaltou que a caracterização do preço vil depende das circunstâncias do caso concreto, que podem permitir a arrematação até mesmo inferior a 50% do valor de avaliação do bem.

2. Não compete ao Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso especial, revisar as premissas fáticas que nortearam o convencimento das instâncias ordinárias quanto à inexistência de preço vil. Óbice da Súmula n. 7/STJ.

3. Não se conhece de recurso especial em relação à matéria infraconstitucional que não tenha sido objeto de prequestionamento.

4. Agravo regimental desprovido".

(AgRg no AgRg no AREsp 114.267/RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/10/2013, DJe 24/10/2013).

Além disso, para acolher a pretensão recursal e entender que o bem teria sido alienado a preço vil, seria necessário o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula n. 7/STJ.

Por fim, a incidência da referida súmula também obsta o conhecimento do recurso especial interposto pela alínea "c" do permissivo constitucional. A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL, EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. INVIABILIDADE. CONHECIMENTO DE RECURSO, AINDA QUE POR DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL, QUE EXIJA REVISÃO DA MOLDURA FÁTICA APURADA PELA CORTE DE ORIGEM. INVIABILIDADE.

1. Orientam as Súmulas 5 e 7/STJ que, em sede recurso especial, é inviável interpretação contratual e reexame de provas.

2. Conforme a remansosa jurisprudência desta Corte, a Súmula 7/STJ obsta também o conhecimento do recurso especial interposto pela alínea "c", do permissivo constitucional.

3. Agravo regimental não provido".

(AgRg no REsp 914.335/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 25/9/2012, DJe 1º/10/2012).

Assim, não prosperam as alegações constantes no regimental, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2013/0375381-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 429.163 / RS**

Números Origem: 00110501544252 0011050166252 00110903007189 110903007189 1935994020138217000
30071812720098210001 4088981020128217000 5675209020128217000 70051023059
70052609211 70054689724 70056639966

EM MESA

JULGADO: 27/03/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS FONSECA DA SILVA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARÍLIA PUPE PINTO GOMES
ADVOGADA : TATIANA BENDER CARPENA DE MENEZES DE OLIVEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : DARCI PIRES CERVEIRA E OUTROS
ADVOGADO : FABIANO JUSTIN CERVEIRA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : MARÍLIA PUPE PINTO GOMES
ADVOGADA : TATIANA BENDER CARPENA DE MENEZES DE OLIVEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : DARCI PIRES CERVEIRA E OUTROS
ADVOGADO : FABIANO JUSTIN CERVEIRA E OUTRO(S)

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 agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão, Raul Araújo (Presidente) e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.