



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.596.167 - MS (2011/0042863-5)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : DILSO SPERAFICO E OUTRO
ADVOGADO : FÁBIO DE MELO FERRAZ E OUTRO(S) - MS008919
AGRAVADO : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : OSCAR LUIS OLIVEIRA E OUTRO(S) - MS005588
VALNEI DAL BEM E OUTRO(S) - MS006049

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO DE DECISÃO ANTERIOR QUE HAVIA CONVERTIDO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESCABIMENTO. PROVIMENTO DO RECURSO EM CONFORMIDADE COM PEDIDO DA PARTE. INCONGRUÊNCIA INEXISTENTE. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO. CPC/73, ART. 683 NA REDAÇÃO ANTERIOR À LEI 11.382/06. ARREMATAÇÃO OCORRIDA EM MENOS DE DOIS ANOS DA AVALIAÇÃO. QUESTÃO DECIDIDA EM DIVERSOS INCIDENTES PROCESSUAIS ANTERIORES NOS AUTOS PRINCIPAIS. PRECEDENTES DO STJ.

1. Inviável por meio do agravo interno a impugnação da decisão anterior que havia determinado a conversão do agravo em recurso especial.
2. Não há incongruência entre o provimento que restabelece a sentença originária que afastara o pedido inicial se no recurso especial há requerimento expresso no sentido de improcedência do pedido da ação anulatória.
3. Afasta-se a alegação de ausência de prequestionamento, uma vez que o tema do recurso especial foi expressamente abordado pelo Tribunal de origem.
4. Alegação incidental dos executados relativa à perda de objeto do recurso que deve ser afastada, por não guardar relação lógica de prejudicialidade entre o conteúdo material da decisão de origem invocada (que reconhece a existência do crédito do exequente/recorrido) e a pretensão do executado de anular a arrematação do bem pelo exequente.
5. Não é de se admitir a desconstituição da arrematação, com a determinação de reavaliação dos bens, a pretexto da necessidade de adequação do preço à realidade de mercado, mormente em se considerando o período de estabilidade econômica que o país atravessava, bem como o fato de que, no momento oportuno, o laudo de avaliação foi devidamente impugnado pelos executados, tendo sido mantido em ambas as instâncias o valor encontrado pelo avaliador judicial. Precedentes.
6. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente), Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília/DF, 1º de dezembro de 2020(Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2011/0042863-5 **AgInt no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.596.167 / MS

Números Origem: 152952420108120000 19052012962 20090343677 20090343677000102

PAUTA: 16/08/2018

JULGADO: 16/08/2018

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DOMINGOS SAVIO DRESCH DA SILVEIRA**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO DO BRASIL S/A
ADVOGADOS : OSCAR LUIS OLIVEIRA E OUTRO(S) - MS005588
VALNEI DAL BEM E OUTRO(S) - MS006049
RECORRIDO : DILSO SPERAFICO E OUTRO
ADVOGADO : FÁBIO DE MELO FERRAZ E OUTRO(S) - MS008919

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Contratos Bancários

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DILSO SPERAFICO E OUTRO
ADVOGADO : FÁBIO DE MELO FERRAZ E OUTRO(S) - MS008919
AGRAVADO : BANCO DO BRASIL S/A
ADVOGADOS : OSCAR LUIS OLIVEIRA E OUTRO(S) - MS005588
VALNEI DAL BEM E OUTRO(S) - MS006049

CERTIDÃO

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

O presente feito foi retirado de pauta por indicação da Sra. Ministra Relatora.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.596.167 - MS (2011/0042863-5)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno contra decisão de fls. 766/771, que conheceu em parte do agravo em recurso especial para dar provimento e julgar improcedentes os pedidos formulados na inicial.

Alega o agravante incongruência entre pedido e provimento:

Ora, negado seguimento ao Recurso Especial é preliminar incontornável do provimento do Recurso Especial prover o próprio agravo a partir da análise do preenchimento dos requisitos de admissibilidade, o que em nenhum momento se fez na r. decisão objeto deste agravo, tampouco na fundamentação (inexistente!) da r. decisão de fls. 760.

A r. decisão, data venia, não guarda congruência com o pedido formulado no agravo, aliás, sequer o menciona.

Aponta ausência de prequestionamento transcrevendo diversas ementas de julgados a respeito.

Afirma não haver similitude no alegado dissídio, também citando inúmeros precedentes genéricos sobre o tema da referida similitude.

Invoca a aplicação do verbete nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, novamente citando diversos precedentes genéricos sobre o referido enunciado.

Ao final, sustenta que o dissídio não teria sido devidamente demonstrado e aduz o seguinte (fl. 800):

Sendo portanto certo que não se trata de equívoco na avaliação judicial, mas de substancial valorização dos imóveis penhorados à vista dos critérios comuns de mercado adotados na região, pleiteia-se a aplicação do disposto no artigo 683, II, do CPC para que seja reformada a r. decisão agravada e autorizada a realização de nova avaliação dos bens penhorados.

Postula reforma da decisão.

Impugnação do Banco do Brasil às fls. 819/828.

Sustenta a instituição financeira que a decisão teria observado não ter havido o transcurso do prazo de dois anos entre a última avaliação e a data da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

arrematação, que foi precedida de atualização monetária.

Alega:

O recurso deixa, aliás, de impugnar os bem lançados fundamentos da decisão recorrida, notadamente (i) a divergência jurisprudencial em relação à aplicação do artigo 683 do CPC, na redação vigente à época, (ii) o decurso de prazo inferior a dois anos, (iii) a atualização monetária da última avaliação e (iv) a possibilidade de discussão do preço fixado, em embargos que tramitaram por anos.

Postula o não conhecimento do recurso.

Houve petição (PET nº 583064/2019) dos ora recorrentes alegando a perda de objeto do recurso, sob o fundamento de que o Juízo de origem teria reconhecido um saldo devedor no valor de R\$ 1.754.113,02 (um milhão, setecentos e cinquenta e quatro mil, cento e treze reais e dois centavos) e, como consequência, teria determinado a extinção do cumprimento de sentença provisório processado sob o nº 0801627-85.2013.8.12.0019.

Afirmam que a decisão teria transitado em julgado e que o objeto do recurso se encontraria esvaziado em razão da consolidação em coisa julgada da decisão que definiu o valor do crédito havido pela instituição contra os ora agravantes.

Instado a se manifestar sobre a petição, o Banco do Brasil apresentou suas razões (PET nº 646.176/2019) alegando que os fatos narrados pelo executado não teriam o condão de afetar a arrematação há muito aperfeiçoada.

Alega que se o recorrente entende que houve perda do objeto e não mais existe interesse processual de sua parte, então deveria ser julgado prejudicado o agravo interno, com trânsito em julgado da decisão ora impugnada, que deu provimento ao recurso especial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.596.167 - MS (2011/0042863-5)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : DILSO SPERAFICO E OUTRO
ADVOGADO : FÁBIO DE MELO FERRAZ E OUTRO(S) - MS008919
AGRAVADO : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : OSCAR LUIS OLIVEIRA E OUTRO(S) - MS005588
VALNEI DAL BEM E OUTRO(S) - MS006049

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO DE DECISÃO ANTERIOR QUE HAVIA CONVERTIDO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESCABIMENTO. PROVIMENTO DO RECURSO EM CONFORMIDADE COM PEDIDO DA PARTE. INCONGRUÊNCIA INEXISTENTE. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO. CPC/73, ART. 683 NA REDAÇÃO ANTERIOR À LEI 11.382/06. ARREMATAÇÃO OCORRIDA EM MENOS DE DOIS ANOS DA AVALIAÇÃO. QUESTÃO DECIDIDA EM DIVERSOS INCIDENTES PROCESSUAIS ANTERIORES NOS AUTOS PRINCIPAIS. PRECEDENTES DO STJ.

1. Inviável por meio do agravo interno a impugnação da decisão anterior que havia determinado a conversão do agravo em recurso especial.
2. Não há incongruência entre o provimento que restabelece a sentença originária que afastara o pedido inicial se no recurso especial há requerimento expresso no sentido de improcedência do pedido da ação anulatória.
3. Afasta-se a alegação de ausência de prequestionamento, uma vez que o tema do recurso especial foi expressamente abordado pelo Tribunal de origem.
4. Alegação incidental dos executados relativa à perda de objeto do recurso que deve ser afastada, por não guardar relação lógica de prejudicialidade entre o conteúdo material da decisão de origem invocada (que reconhece a existência do crédito do exequente/recorrido) e a pretensão do executado de anular a arrematação do bem pelo exequente.
5. Não é de se admitir a desconstituição da arrematação, com a determinação de reavaliação dos bens, a pretexto da necessidade de adequação do preço à realidade de mercado, mormente em se considerando o período de estabilidade econômica que o país atravessava, bem como o fato de que, no momento oportuno, o laudo de avaliação foi devidamente impugnado pelos executados, tendo sido mantido em ambas as instâncias o valor encontrado pelo avaliador judicial. Precedentes.
6. Agravo interno a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Passo, inicialmente, ao exame das questões preliminares invocadas pelos agravantes.

Quanto ao primeiro ponto invocado nas razões do agravo interno, qual seja, julgamento fora dos limites do recurso, totalmente improsperável a pretensão.

A decisão de fl. 760 mencionada no agravo interno unicamente determinou a conversão do agravo em recurso especial para melhor exame da lide, nos exatos termos do pedido formulado no agravo (para que fosse dado seguimento ao recurso - fl. 738).

De todo modo, a referida decisão de conversão do agravo em recurso especial sequer seria passível de impugnação no presente momento processual, eis que publicada em 12.4.2016, sendo anterior à decisão que ora se impugna, de fls. 766/771. Operou-se, quanto àquela, a preclusão.

Tampouco há que se falar em ausência de prequestionamento.

A matéria foi devidamente tratada pelas instâncias de origem, tendo o Tribunal se manifestado expressamente sobre o art. 683 do Código de Processo Civil, afirmando ser dever do magistrado repetir a avaliação, razão pela qual julgou procedente a ação anulatória de arrematação.

O recurso especial da instituição financeira foi provido pela decisão ora agravada unicamente no ponto relativo à necessidade de nova avaliação do bem e declaração de nulidade da arrematação.

Assim, também afastado o alegado vício invocado pelos agravantes.

Passa-se à alegação de suposta perda de objeto do processo.

Os agravantes alegam na PET nº 583.064/2019 (fls. 833/872) que teria havido perda de objeto decorrente de decisão que teria acolhido o excesso de execução, reconhecendo um saldo devedor no valor de R\$ 1.754.113,07 (um milhão, setecentos e cinquenta e quatro mil, cento e treze reais e sete centavos) e determinando a extinção do cumprimento de sentença provisório. Para tanto, juntam o referido provimento jurisdicional.

Da leitura da mencionada decisão, proferida na impugnação ao cumprimento provisório de sentença (fls. 864/871), depreende-se a existência de uma ação revisional proposta pelos ora agravantes, exequentes naquela ação.

Ocorre que, ainda que se tenha determinado a extinção do cumprimento provisório de sentença, para se reconhecer a alegada perda de objeto nos presentes autos, deveria haver declaração expressa de que o valor da dívida nestes autos teria



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sido quitado por meio diverso da arrematação feita pelo Banco (o que afastaria o gravame/alienação).

Além disso, o mencionado provimento jurisdicional invocado pelos ora agravantes registrou, na verdade, a existência de crédito em favor do Banco do Brasil. Assim consta da decisão juntada pelos agravantes:

Em pesem as insurgências do impugnante, verifica-se que no novo laudo elaborado pelo perito apurou-se, na verdade, saldo credor em favor do banco na quantia de R\$ 1.754.113,07 (um milhão, setecentos e cinquenta e quatro mil, cento e treze reais e sete centavos), e não em favor dos exequentes.

Destarte, ante ao exposto, acolho a impugnação para o fim de reconhecer o excesso de execução e, dada a inexistência de valores pagos a maior pelos impugnados, conforme apurado após perícia judicial, havendo saldo devedor em favor do banco impugnante na importância de R\$ 1.754.113,07 (um milhão, setecentos e cinquenta e quatro mil, cento e treze reais e sete centavos), como consequência, determino a extinção do cumprimento de sentença provisório processado sob n. 0801627-85.2013.8.12.0019.

Não há, portanto, relação lógica direta e imediata entre um provimento que declara a existência de um crédito em favor do Banco e a suposta perda de objeto relativa ao recurso especial na ação anulatória de arrematação ora em exame.

A alegação formulada pelos recorrentes, de forma rasa e sem fundamentação, sem demonstrar sequer a relação entre o provimento invocado e a alegada perda de objeto, beira a má-fé processual, em verdade.

De todo modo, ultrapassadas as preliminares, passo ao mérito do recurso propriamente dito.

A presente demanda diz respeito a ação anulatória de arrematação de bens (fls. 2/16).

Conforme consta da inicial, o autor, ora agravante, foi executado por escritura pública de confissão e assunção de dívidas firmada em 8.1.93, tendo o Banco do Brasil promovido a execução no valor de R\$ 1.835.562,67 (um milhão, oitocentos e trinta e cinco mil, quinhentos e sessenta e dois reais e sessenta e sete centavos), conforme consta da inicial dos autos (fls. 2/16).

Segundo o autor da anulatória, a avaliação do bem penhorado alcançou valor de R\$ 2.443.500,00 (dois milhões, quatrocentos e quarenta e três mil e quinhentos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

reais) e a instituição financeira arrematou o bem pelo equivalente a 70% (setenta por cento) da avaliação.

Foram manejados embargos à arrematação, rejeitados com trânsito em julgado, razão pela qual houve o posterior ajuizamento da ação de anulação que deu origem ao presente recurso.

Eis os fundamentos jurídicos da inicial ação anulatória (fl. 4):

Existem quatro motivos distintos ensejadores de nulidade absoluta, quais sejam: 1. ausência de avaliação dos bens em data próxima ao leilão; 2. Ausência de intimação pessoal dos Autores do laudo de avaliação realizado; 3. Venda em hasta pública por preço vil; 4. Impossibilidade do credor oferecer lance inferior ao da avaliação, na segunda praça, quando não houver outro licitante, caso em que reserva-se-lhe a adjudicação.

O juízo singular, ao apreciar a demanda, rechaçou a pretensão inicial, afirmando:

Ultimada a penhora, levado o bem à hasta pública e realizada a arrematação, extraindo-se a respectiva carta, a ação prevista no art.486 do CPC não tem o condão de reavivar a matéria já discutida e decidida no processo executivo, sob pena de eternização do procedimento expropriatório, que já é naturalmente moroso.

Aliás, calha comentar que os executados utilizaram-se de toda a forma de expedientes processuais que a lei coloca a sua disposição (embargos de devedor, exceções de pré executividade, impugnações, embargos à arrematação, ação rescisória), que, senão propositadamente para impedir a expropriação, sem dúvida alguma postergaram no tempo a ultimação da satisfação do credor e o desfecho da lide executiva.

Para isso o legislador criou o fenômeno da preclusão, o qual esta (umbilicalmente ligado ao andamento processual, que por sua vez tem como destino inexorável extinguir-se para dar lugar à solução concreta decorrente da prestação da tutela jurisdicional, como de fato ocorreu naqueles dois pontos que acima se discorreu.

Melhor sorte não merece a parte demandada no que diz respeito a alegação de nulidade da execução porque não houve atualização dos bens em data próxima a hasta pública.

Examinando-se o feito executivo, averigua-se às f.532 que em



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

26/08/1998 procedeu-se ao cálculo de atualização dos valor dos bens penhorados, exatamente na data que ocorreu a arrematação. Saliente-se que o imóvel registrado sob n. 22.362, avaliado inicialmente em R\$ 877.700,00, foi levado a praça com valor atualizado de 969.478,53; já imóvel registrado sob n. 22.263, avaliado em R\$ 950.165,00, foi levando a arrematação pelo valor atualizado de R\$ 1.049.520,88; por fim, o imóvel com registro n.25.486, avaliado em 615.635,00, foi atualizado para venda judicial, no valor de R\$ 680.010,09, o que resultou no total de R\$ 2.699.009,50.

Diante disso, dispensável maiores argumentações a respeito, eis que desprovida de fundamento essa alegação do demandante. Mesmo porque, da atualização do valor da avaliação é dispensável a intimação dos litigantes, já que se trata de mera recomposição monetária.

Da mesma forma, a sustentação de nulidade da arrematação porque não era possível ao credor arrematar em segunda praça por preço inferior ao da avaliação, não merece acolhimento.

Inicialmente é de consignar-se que o Codex Processual expressamente autoriza a arrematação dos bens penhorados pelo credor.

Outrossim, não há óbice para que a arrematação realizada pelo credor dê-se, em segunda hasta, por lanço inferior ao da avaliação. Ainda que se tenha travado discussão acerca de tal hipótese - em função do que dispunha o art. 714 do CPC -, a jurisprudência, assim como a doutrina, admitiu a possibilidade de o credor arrematar, em segunda hasta, os bens penhorados por preço inferior ao da avaliação.

(...)

Por fim, também deve ser rechaçada o argumento do demandado de que a arrematação se deu por preço vil.

No caso em tela, a arrematação procedeu-se por valor equivalente a 70% do valor da avaliação.

O importe do lanço vencedor atingiu patamar bastante realista para a venda judicial, em geral, diz-nos a experiência. Apura-se no feito executivo que os bens penhorados foram a praça pelo preço de R\$ 2.699.009,50, sendo arrematado pelo credor com lanço de 70% sobre esse valor.

Como leciona Theotonio Negrão (CPC, Ed. Saraiva, 288 edição, 1998), para saber se há vileza no preço, a jurisprudência tem



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

acolhido - em regra - o mesmo critério antes adotado para as execuções fiscais, no sentido de que: 'preço vil é o inferior à avaliação, menos 40%, isto é, o inferior a 60% do valor real do bem' (Nota ao art. 692:2, p. 546).

O Tribunal, a seu turno, havia reformado o provimento singular por entender que entre a data da avaliação (14.11.1996) e da arrematação (26.8.1998) a atualização monetária não refletiria a realidade do mercado imobiliário da região, revelando prejuízo de grande monta para o executado.

Posteriormente, em embargos infringentes, o acórdão foi mantido, no sentido de anular a arrematação e determinar realização de nova avaliação do bem, conforme acórdão de seguinte ementa (fl. 564):

EMBARGOS INFRINGENTES - AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO - DECURSO DE TEMPO RAZOÁVEL ENTRE A AVALIAÇÃO E A ARREMATAÇÃO - NECESSIDADE DE REPETIÇÃO DA AVALIAÇÃO - MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA QUE PODE SER EXAMINADA DE OFÍCIO - ARREMATAÇÃO POR PREÇO VIL CARACTERIZADA - RECURSO IMPROVIDO.

Decorrido considerável lapso temporal entre a avaliação e a arrematação e existindo fortes indícios de que o imóvel foi avaliado por preço correspondente a quase a metade do valor de mercado, resta caracterizada a arrematação por preço vil, tomando-se impositiva a reavaliação dos bens penhorados, com a manutenção do voto vencedor que declarou a nulidade da dita arrematação.

O recurso especial do Banco do Brasil foi parcialmente conhecido e, na parte, provido pela decisão singular para restabelecer a sentença.

Os recorrentes insistem na tese de que entre a data da avaliação e da arrematação teria transcorrido muito tempo (23 meses), tendo havido substancial valorização dos imóveis.

Apontam o preço vil do lance dado pelo Banco em relação à avaliação por eles feita e alegam impossibilidade de o credor arrematar o bem em segunda praça por preço inferior ao da avaliação quando ausente outro licitante.

Conforme registrei na decisão ora impugnada, que deu provimento ao recurso especial, a pretensão manifestada pelo Banco do Brasil encontra lastro no que respeita à ofensa ao art. 683 do CPC de 1973, na redação anterior à reforma levada a efeito pela Lei 11.382/06, conforme delineado no julgado trazido a título de divergência (3ª Turma, REsp 869.955/SC, Rel. Ministro Sidnei Beneti), cuja ementa tem a seguinte



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

redação:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. REPETIÇÃO DA AVALIAÇÃO A PRETEXTO DE VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS. IMPOSSIBILIDADE. TRANSCURSO DE MENOS DE DOIS ANOS ENTRE A DATA DA AVALIAÇÃO E A HASTA PÚBLICA. VALOR ATUALIZADO ANTES DO PRACEAMENTO. REDAÇÃO DO ART. 683, II, DO CPC ANTERIOR À REFORMA INTRODUZIDA PELA LEI N. 11.382/06.

I - Tendo em vista que o lance vencedor foi superior ao valor da avaliação dos imóveis, o qual foi atualizado na data do praceamento, não é de se admitir a desconstituição da arrematação, com a determinação de reavaliação dos bens, a pretexto da necessidade de adequação do preço à realidade de mercado, mormente em se considerando o período de estabilidade econômica que o país atravessa, bem como o fato de que, no momento oportuno, o laudo de avaliação foi devidamente impugnado pelos executados, que se conformaram com a decisão que não acolheu a impugnação.

II - Ademais, à época dos fatos, a redação do art. 683, II, do CPC só admitia a possibilidade de repetição da avaliação, na hipótese da verificação posterior de "diminuição" do valor dos bens, e não de sua "majoração", o que só passou a ser permitido com a reforma introduzida pela Lei n. 11.382, de 6.12.06.

III - Recurso Especial provido.

(unânime, DJe de 10.9.2010)

Efetivamente não transcorreu o prazo de dois anos desde a última avaliação, sobre a qual não existe controvérsia, realizada em 14.11.1996 (fl. 380) e a data da arrematação, verificada na segunda praça, em 26.8.1998 (fls. 3 e 596), sendo precedida de atualização monetária. Tais eventos são todos anteriores a 2006, como no precedente reproduzido acima.

Anoto que o voto condutor do acórdão recorrido, a fim de fundamentar a conclusão de que houvera significativa valorização do imóvel, baseou-se em pesquisa de mercado feita na internet, onde buscou dados de leilão judicial ocorrido em 2007 (Edital 050/2007 - e-STJ fl. 479), entre outros informes contemporâneos ao acórdão recorrido, o que é absolutamente imprestável, data vênua, para infirmar avaliação ocorrida em 1996.

A propósito, os ora agravantes impugnaram, em novembro de 1996, a avaliação sem aduzir qualquer inconformidade em relação ao valor do hectare,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

limitando-se a sustentar terem sido desconsideradas algumas benfeitorias (e-STJ fls. 143-144). Instado a prestar esclarecimentos, o avaliador judicial informou que tais benfeitorias haviam sido levadas em conta na avaliação. Nova oportunidade para manifestação sobre o laudo e esclarecimento do avaliador foi concedida aos executados, que se mantiveram inertes, donde a rejeição à impugnação em primeiro grau (e-STJ fl. 145-47). Ao agravo de instrumento interposto foi também negado provimento, mantida a avaliação, por acórdão datado de 10.2.1998, tendo sido rejeitados também os embargos de declaração opostos, em 7.4.1998 (e-STJ fls. 276-84 e 286-93).

O lapso entre a avaliação e a praça deveu-se, portanto, ao tempo decorrido na tramitação de recursos interpostos pelos executados acerca da própria avaliação, restando mantido o laudo de avaliação na instância superior.

Reitero, ainda, que a avaliação foi também objeto de debate nos embargos à arrematação opostos pelos recorridos, que foram ao cabo rejeitados, servindo a data do trânsito em julgado dessa impugnação meramente para marcar o termo inicial da prescrição da presente ação anulatória (3ª Turma, EDcl no REsp 1.447.756/PB, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, unânime, DJe de 24.4.2015; REsp 442.238/PR, Rel. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, unânime, DJU de 25.8.2003), mas não para retroceder àquela primeira data com o efeito de anular a carta de arrematação somente expedida após a rejeição definitiva do recurso.

É tal particularidade, a possibilidade de discussão do preço fixado pela avaliação nos embargos à arrematação, que tramitaram por anos, inclusive quanto aos agravos de instrumento deles originários, que impede o retrocesso temporal para atingir a arrematação perfeita e acabada em 26.8.1998.

Lide similar foi decidida pela 2ª Turma desta Corte nos EDcl no REsp 1.551.263/SC, *verbis*:

PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. EMBARGOS DECLARATÓRIOS RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL. INSTRUMENTALIDADE RECURSAL. EXECUÇÃO FISCAL. EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. INÉRCIA NA IMPUGNAÇÃO DO LAUDO. PRECLUSÃO. PREÇO VIL. CONFIGURAÇÃO, CASO ALIENAÇÃO EQUIVALHA A PATAMAR INFERIOR À METADE DO VALOR AVALIADO. SÚMULA 83/STJ. ATUALIZAÇÃO DO VALOR DO BEM PENHORADO. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS QUE ILIDAM A VALIDADE DA AVALIAÇÃO. SÚMULA 7/STJ.

1. Quando os embargos declaratórios são utilizados na pretensão de revolver todo o julgado, com nítido caráter modificativo, podem



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ser conhecidos como agravo regimental, em vista da instrumentalidade e a celeridade processual.

2. As premissas jurídicas firmadas pelo Tribunal de origem não merecem censura, pois, em consonância com a jurisprudência do STJ no sentido de que a inércia do executado em impugnar o valor da avaliação conduz à preclusão e de que a configuração de preço vil requer a alienação do bem em patamar inferior à metade do valor da avaliação. Súmula 83/STJ.

3. Quanto à necessidade de atualização do valor da avaliação do bem penhorado antes do leilão ou da praça, esta é devida, caso demonstrada a incongruência entre o valor avaliado e o preço de mercado, cabendo à parte interessada trazer elementos que comprovem a valorização ou a desvalorização do bem, mormente se decorrido tempo significativo entre a avaliação e a arrematação.

4. No julgamento dos declaratórios, a Corte de origem consigna pela prescindibilidade de reavaliação ou atualização, porquanto ausentes elementos que comprovem tal necessidade. A modificação do julgado demandaria incursão na seara fática dos autos, inviável na via estreita do recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

Agravo regimental improvido. (sem negrito no original)

(Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, unânime, DJe de 13.11.2015)

Não transcorrido neste exemplo, como aqui, tempo significativo entre a avaliação e a arrematação, o valor era passível unicamente de atualização, o que foi feito.

No caso dos autos, inteiramente injustificável teria sido a determinação de nova avaliação em agosto de 1998, pois acabara de ser rejeitada, na instância superior, em abril de 1998, precisamente a impugnação àquela avaliação.

Como consequência, entendi impor-se o restabelecimento da sentença que julgou improcedentes o pedido de anulação da arrematação formulado na inicial.

Veja-se que registrado na sentença que os autores da anulatória se utilizaram de toda sorte de expedientes processuais para impugnar os atos expropriatórios (embargos de devedor, exceções de pré executividade, impugnações, embargos à arrematação, ação rescisória, além da revisional mencionada pelos próprios agravantes), todos sem sucesso.

E na anulatória alega-se que o valor da avaliação teria sido vil, muito abaixo da extrema valorização imobiliária havida no período, ainda que, curiosamente, a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

despeito da alegada subavaliação do bem, registrou-se não ter havido lances nem na primeira, nem na segunda praça, tendo o próprio exequente arrematado o bem.

Desse modo, entendo que não incide nenhum dos óbices invocados pelos agravantes, devendo a decisão ser mantida por seus jurídicos fundamentos.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2011/0042863-5 **AgInt no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.596.167 / MS

Números Origem: 152952420108120000 19052012962 20090343677 20090343677000102

PAUTA: 01/12/2020

JULGADO: 01/12/2020

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **PAULO EDUARDO BUENO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : OSCAR LUIS OLIVEIRA E OUTRO(S) - MS005588
VALNEI DAL BEM E OUTRO(S) - MS006049
RECORRIDO : DILSO SPERAFICO E OUTRO
ADVOGADO : FÁBIO DE MELO FERRAZ E OUTRO(S) - MS008919

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Contratos Bancários

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DILSO SPERAFICO E OUTRO
ADVOGADO : FÁBIO DE MELO FERRAZ E OUTRO(S) - MS008919
AGRAVADO : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : OSCAR LUIS OLIVEIRA E OUTRO(S) - MS005588
VALNEI DAL BEM E OUTRO(S) - MS006049

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 interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente), Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.