



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.360.282 - SP (2012/0272464-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : URBANIZADORA CONTINENTAL S/A COMÉRCIO
EMPREENDEIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS : ANDRÉ FONSECA ROLLER
CIRO FLAVIO FIORINI BARBOSA E OUTRO(S)
THIAGO D'AUREA CIOFFI SANTORO BIAZZOTI E OUTRO(S)
ULISSES PENACHIO E OUTRO(S)
AGRAVADO : BANCO DO BRASIL S/A
ADVOGADOS : MAURÍCIO PEREIRA PRÉVE
PAULO EDUARDO MO DE BARCELLOS E OUTRO(S)
ROBERTO AGOSTINHO ROCHA
INTERES. : ROMAULO CABRAL RIBEIRO DE ALMEIDA E OUTROS
ADVOGADO : ÁLVARO EDUARDO RIBEIRO DOS SANTOS

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL -
DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU SEGUIMENTO AO
RECURSO.

IRRESIGNAÇÃO DA RECORRENTE.

1. Não verificada violação ao art. 535 do CPC porquanto todas as questões submetidas a julgamento foram apreciadas pelo órgão julgador, com fundamentação clara, coerente e suficiente, revelando-se desnecessário ao magistrado rebater cada um dos argumentos declinados pela parte.

2. O decurso do tempo pela demora no processamento da ação expropriatória não autoriza a feitura de nova avaliação, devendo o valor apurado ser atualizado por meio da correção monetária.

3. 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.

4. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brasília (DF), 04 de fevereiro de 2016 (Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.360.282 - SP (2012/0272464-8)

AGRAVANTE : URBANIZADORA CONTINENTAL S/A COMÉRCIO
EMPREENDEIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS : ANDRÉ FONSECA ROLLER
CIRO FLAVIO FIORINI BARBOSA E OUTRO(S)
THIAGO D'AUREA CIOFFI SANTORO BIAZZOTI E OUTRO(S)
ULISSES PENACHIO E OUTRO(S)
AGRAVADO : BANCO DO BRASIL S/A
ADVOGADOS : MAURÍCIO PEREIRA PRÉVE
PAULO EDUARDO MO DE BARCELLOS E OUTRO(S)
ROBERTO AGOSTINHO ROCHA
INTERES. : ROMAULO CABRAL RIBEIRO DE ALMEIDA E OUTROS
ADVOGADO : ÁLVARO EDUARDO RIBEIRO DOS SANTOS

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Trata-se de agravo regimental interposto por URBANIZADORA CONTINENTAL S/A COMÉRCIO EMPREENDEIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, contra a decisão monocrática de fls. 762/765, de lavra deste signatário, que negou seguimento ao seu recurso especial.

Depreende-se dos autos que a ora agravante interpôs recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea a e c, da Constituição da República, em face de acórdão proferido pela Décima Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 461):

EMBARGOS À ARREMATACÃO - BEM ARREMATADO PELO CREDOR, EM SEGUNDA PRAÇA - RATIFICAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 252 DO REGIMENTO INTERNO - OCORRÊNCIA DE CARÊNCIA DE AÇÃO SUPERVENIENTE QUANTO À IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA - BEM COMERCIAL ARREMATADO POR LANÇO QUE NÃO PODE SER CONSIDERADO VIL - DESNECESSIDADE DA PRESENÇA DE OUTROS LICITANTES NA PRAÇA, ALÉM DO CREDOR - ARREMATACÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fls. 474/478).

Opostos novos embargos de declaração, foram também rejeitados (fls. 523/525).

Nas razões do especial a ora agravante apontou, além de dissídio jurisprudencial, violação aos arts. 535, 620, 683, II, do Código de Processo Civil; e 884 do Código Civil.

Sustentou, em resumo: i) negativa de prestação jurisdicional; ii) ser devida



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

nova avaliação em decorrência de alteração no valor do bem; e iii) ter a arrematação se dado por preço vil, tornando a execução mais gravosa ao executado e causando enriquecimento ilícito ao exequente.

Contrarrazões às fls. 690/703.

A Presidência da Seção de Direito Privado do TJSP admitiu o recurso especial. No entanto, essa relatoria negou-lhe seguimento pelos seguintes fundamentos: i) não verificada violação ao art. 535 do CPC; ii) incidência da Súmula 83/STJ referente à defendida necessidade de reavaliação do imóvel arrematado; e iii) aplicação do entendimento assentado nessa Corte de que não configura preço vil a arrematação do bem pelo equivalente a 52,41% do seu valor atualizado.

Irresignada (fls. 768/778), a ora agravante interpõe agravo regimental pugnando pela reconsideração da decisão.

Impugnação às fls. 782/795.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.360.282 - SP (2012/0272464-8)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU SEGUIMENTO AO RECURSO.

IRRESIGNAÇÃO DA RECORRENTE.

1. Não verificada violação ao art. 535 do CPC porquanto todas as questões submetidas a julgamento foram apreciadas pelo órgão julgador, com fundamentação clara, coerente e suficiente, revelando-se desnecessário ao magistrado rebater cada um dos argumentos declinados pela parte.

2. O decurso do tempo pela demora no processamento da ação expropriatória não autoriza a feitura de nova avaliação, devendo o valor apurado ser atualizado por meio da correção monetária.

3. 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.

4. Agravo regimental desprovido.

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): A irresignação não merece provimento, porquanto as razões deduzidas pela insurgente são insuficientes para derruir a fundamentação do *decisum* impugnado.

1. Quanto à apontada violação do artigo 535 do CPC, não assiste razão à agravante, porquanto **todas** as questões submetidas a julgamento foram apreciadas pelo órgão julgador, com fundamentação **clara, coerente e suficiente**, revelando-se desnecessário ao magistrado rebater cada um dos argumentos declinados pela parte. Nesse sentido: **AgRg no Ag 1.402.701/RS**, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 01/09/2011, DJe 06/09/2011; **REsp 1.264.044/RS**, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 01/09/2011, DJe 08/09/2011; **AgRg nos EDcl no Ag 1.304.733/RS**, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 23/08/2011, DJe 31/08/2011; **AgRg no REsp 1.245.079/MG**, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 16/08/2011, DJe 19/08/2011; e **AgRg no Ag 1.407.760/RJ**, Rel. Ministro Sidnei Beneti,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Terceira Turma, julgado em 09/08/2011, DJe 22/08/2011.

Persiste o agravante na tese de violação do art. 535, do CPC sem, contudo, trazer novas razões que justifiquem a revisão do julgado, fazendo uso dos mesmo argumentos despendidos no recurso especial, pelo que a insurgência não merece provimento.

2. No tocante à defendida necessidade de nova avaliação do bem em detrimento da atualização do valor obtido na primeira avaliação, o entendimento firmado nesta Corte Superior é pela atualização do valor obtido na avaliação feita.

Nesse sentido:

DESAPROPRIAÇÃO. NOVA AVALIAÇÃO. ACÓRDÃO PROFERIDO COM SUPORTE NA MATÉRIA FÁTICA CONSTANTE DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE DE CONHECIMENTO DO RECURSO ESPECIAL POR INCIDÊNCIA DA SÚMULA 07/STJ. POSICIONAMENTO DESTA CORTE EM QUE NÃO CABE A REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL EM AÇÃO EXPROPRIATÓRIA PELO DECURSO DO TEMPO, MAS SIM SUA ATUALIZAÇÃO POR MEIO DA CORREÇÃO MONETÁRIA. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Não se pode conhecer de recurso especial interposto contra Acórdão que, ao decidir pedido de nova avaliação de área expropriada, o fez com suporte nos fatos constantes dos autos, porque a avaliação da justeza dos critérios adotados demandaria o revolvimento de matéria fática o que é proibido na Instância Especial, conforme verbete inserto na Súmula 07/STJ.

2. Esta Corte possui entendimento de que o decurso do tempo pela demora no processamento da ação expropriatória não autoriza a feitura de nova avaliação, devendo o valor devido ser atualizado por meio da correção monetária.

3. Recurso Especial não conhecido.

(REsp 199.305/RJ, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 16/03/1999, DJ 07/06/1999, p. 61) negritou-se.

Assim, a decisão recorrida refletiu o entendimento firmado nesse Tribunal Superior, incidindo, por analogia, a Súmula 83/STJ que impediu o seguimento do recurso.

Em sede do presente regimental a insurgente defende que o precedente utilizado na decisão agravada está superado e, para fazer prova da superação do entendimento, colacionou vários julgados que não guardam similitude fática com o caso em tela. Logo, tal argumento é insuficiente para derruir o fundamento contido na decisão agravada.

3. Também defendeu a recorrente que a arrematação do bem se deu por preço vil, tornando a execução mais onerosa para o devedor e causando



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

enriquecimento ilícito ao exequente. Sobre o tema, a jurisprudência dessa Corte firmou-se no sentido de que preço vil se configura quando a arrematação se dá por valor até 50% da avaliação.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO 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.

(AgRg no AREsp 429.163/RS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 27/03/2014, DJe 07/04/2014) negritou-se;

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARREMATAÇÃO. 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 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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) negritou-se.

No caso presente, em que a arrematação se deu por valor equivalente a 52,41% do valor atualizado do bem (fl. 462), não se verificou a configuração de preço vil. Por conseguinte foi julgado improcedente o argumento de que o exequente teria se enriquecido ilicitamente ou de que a execução se deu de forma mais gravosa para o executado.

No entanto, por este regimental, a insurgente persiste na tese do especial de que a arrematação se deu por preço vil pelo fato de não ter sido feita nova avaliação do imóvel. Como a questão de necessidade de nova avaliação já se mostra superada, não resta argumento plausível que justifique a revisão do julgado monocrático.

Constata-se, portanto, que a agravante se insurge contra a decisão sem, contudo, trazer razões suficientes para a desconstituição de seus fundamentos, pelo que o presente agravo não merece provimento.

4. Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0272464-8 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.360.282 / SP

Números Origem: 20110000282746 20120000064525 5830019975148140 71270825 9228928772007
92289287720078260000 97514814804 991070067510

EM MESA

JULGADO: 04/02/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : URBANIZADORA CONTINENTAL S/A COMÉRCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS : ULISSES PENACHIO E OUTRO(S)
ANDRÉ FONSECA ROLLER
THIAGO D'AUREA CIOFFI SANTORO BIAZZOTI E OUTRO(S)
CIRO FLAVIO FIORINI BARBOSA E OUTRO(S)
RECORRIDO : BANCO DO BRASIL S/A
ADVOGADOS : ROBERTO AGOSTINHO ROCHA
PAULO EDUARDO M O DE BARCELLOS E OUTRO(S)
MAURÍCIO PEREIRA PRÉVE
INTERES. : ROMAULO CABRAL RIBEIRO DE ALMEIDA E OUTROS
ADVOGADO : ÁLVARO EDUARDO RIBEIRO DOS SANTOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Títulos de Crédito - Nota Promissória

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : URBANIZADORA CONTINENTAL S/A COMÉRCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS : ULISSES PENACHIO E OUTRO(S)
ANDRÉ FONSECA ROLLER
THIAGO D'AUREA CIOFFI SANTORO BIAZZOTI E OUTRO(S)
CIRO FLAVIO FIORINI BARBOSA E OUTRO(S)
AGRAVADO : BANCO DO BRASIL S/A
ADVOGADOS : ROBERTO AGOSTINHO ROCHA
PAULO EDUARDO M O DE BARCELLOS E OUTRO(S)
MAURÍCIO PEREIRA PRÉVE
INTERES. : ROMAULO CABRAL RIBEIRO DE ALMEIDA E OUTROS



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ADVOGADO : ÁLVARO EDUARDO RIBEIRO DOS SANTOS

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 Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.