



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 98.664 - RS (2011/0231778-4)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : HERON AZAMBUJA DE MENEZES
ADVOGADO : GUSTAVO BERNARDI
AGRAVADO : CONJUNTO RESIDENCIAL FIGUEIRA DO CRISTAL
ADVOGADO : GUILHERME DE CASTRO PERUSSOLO

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. PREÇO MÍNIMO DE ARREMATAÇÃO. VALOR SUPERIOR A 50% DA AVALIAÇÃO DO BEM. PREÇO VIL. INEXISTÊNCIA.

1. O STJ entende que está caracterizado o preço vil quando o valor da arrematação for inferior a 50% da avaliação do bem, o que não ocorre nos autos do processo, em que o valor mínimo fixado pelas instâncias ordinárias é superior a esse percentual.
2. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

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

Brasília/DF, 06 de setembro de 2012(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 98.664 - RS (2011/0231778-4)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Heron Azambuja de Menezes interpõe agravo regimental em face da seguinte decisão (e-STJ 345/346):

Preliminarmente, em relação à suposta ofensa ao art. 535, I e II, do CPC, verifico que inexistiu omissão ou ausência de fundamentação na apreciação das questões suscitadas.

No mérito, o juízo singular, em favor do recorrente, estabeleceu um deságio de, no máximo, 20% do valor da avaliação do bem, como informa o Tribunal estadual (e-STJ fl. 229):

Cuida-se de agravo de instrumento interposto em face da decisão de Primeiro Grau, a qual, após acolher a impugnação à avaliação judicial do imóvel, fixando o preço do apartamento em R\$ 150.000,00 e do box de estacionamento em R\$ 15.000,00, declarou que a segunda praça pode ser realizada por até 20% menos do que o valor da avaliação judicial. (grifo nosso)

Com efeito, esse deságio é mais favorável do que o entendimento desta Superior Corte, que é no sentido de que não caracteriza o preço vil a arrematação entre 50% e 60% do preço da avaliação. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. ARREMATAÇÃO. VALOR INFERIOR A 50% DA AVALIAÇÃO DO BEM. PREÇO VIL.

1. O STJ entende que está caracterizado o preço vil quando o valor da arrematação for inferior a 50% da avaliação do bem.
2. Hipótese em que os bens foram arrematados por quantum correspondente a 33,3% do montante avaliado.
3. Agravo Regimental não provido.

(AgRg no REsp 996388/SP, Rel. Min. HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe 27/08/2009)

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. ARREMATAÇÃO. PREÇO VIL.

1. Considera-se preço vil se a arrematação ocorrer por menos da metade da avaliação.
2. Caracteriza-se a vileza quando a alienação judicial ocorre



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

por apenas 33,3% do valor do bem.

3. Recurso especial provido.

(REsp 938.778/SP, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 26.06.2007, DJ 08.08.2007).

Assim, constata-se que o acórdão recorrido está em sintonia com o atual entendimento do STJ, razão pela qual não merece prosperar a irresignação. Incide, pois, o teor da Súmula 83/STJ.

Ressalto que a referida orientação é aplicável também aos recursos interpostos pela alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal de 1988. Nesse sentido: REsp 1186889/DF, Segunda Turma, Relator Ministro Castro Meira, DJ de 2.6.2010.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Alega que o presente recurso busca alterar a base de cálculo a ser utilizada na segunda praça, que deverá ser a da segunda avaliação e não da primeira, como determinou as instâncias ordinárias, sem, contudo, modificar a porcentagem fixada.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 98.664 - RS (2011/0231778-4)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Conforme foi ressaltado na decisão agravada, esta Superior Corte entende que, para se considerar preço vil, o valor da arrematação deve estar abaixo de 50% do valor da avaliação. A propósito: AgRg no REsp 996388/SP, Rel. Min. HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe 27/08/2009; REsp 938.778/SP, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 26.06.2007, DJ 08.08.2007.

Traduzindo o presente caso em números, tem-se o seguinte: o valor do imóvel e do box de estacionamento, na última avaliação, foi fixado em R\$ 165.000,00. Cinquenta por cento desse montante equivale a R\$ 82.500,00, ou seja, a arrematação até esse valor não seria considerada vil, segundo o entendimento do STJ.

Por outro lado, o juízo singular determinou a porcentagem mínima de arrematação em 80% da primeira avaliação, que fixou o valor do imóvel e do box de garagem em R\$ 118.000,00. Oitenta por cento de R\$ 118.000,00 equivale a R\$ 94.000,00, isto é, o mínimo estabelecido pelo juízo singular para alienação dos bens (R\$ 94.000,00) é superior ao mínimo estabelecido por este Superior Tribunal (R\$ 82.500,00).

Logo, a utilização da primeira avaliação como base de cálculo, combinada com a porcentagem de 80%, resulta em um montante mínimo para arrematação que não pode ser considerado vil, como alega o agravante, pois dentro dos limites fixados por esta Corte, conforme exposto acima.

Sendo, então, o deságio estabelecido pelas instâncias ordinárias, utilizando-se da base de cálculo da primeira avaliação, mais benéfico que o entendimento do STJ, nada há que reparar no acórdão recorrido.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2011/0231778-4

AgRg no
AREsp 98.664 / RS

Números Origem: 100432138 10500001921 10520465761 1194603781 70042665455 70044547016

EM MESA

JULGADO: 06/09/2012

Relatora

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HERON AZAMBUJA DE MENEZES
ADVOGADO : GUSTAVO BERNARDI
AGRAVADO : CONJUNTO RESIDENCIAL FIGUEIRA DO CRISTAL
ADVOGADO : GUILHERME DE CASTRO PERUSSOLO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : HERON AZAMBUJA DE MENEZES
ADVOGADO : GUSTAVO BERNARDI
AGRAVADO : CONJUNTO RESIDENCIAL FIGUEIRA DO CRISTAL
ADVOGADO : GUILHERME DE CASTRO PERUSSOLO

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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