



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 891.393 - RS (2016/0079432-6)**

**RELATORA** : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE** : CLÓVIS INÁCIO DRESCH  
**ADVOGADOS** : ROGÉRIO APARECIDO FERNANDES DE CARVALHO E  
OUTRO(S) - RS049578  
DENISE IZUMI MINAMI MIYAGUSKU - RS059504  
**AGRAVADO** : C.L.A COMPANHIA LATINO AMERICA DE ENGENHARIA -  
MASSA FALIDA  
**ADVOGADOS** : ROBERTO SANTOS SILVEIRO E OUTRO(S) - RS064119  
MARCO MEIMES - RS074959

### **EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 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 no caso, em que, até mesmo considerando a avaliação pretendida pelo agravante, o valor é superior a esse percentual.

2. 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, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 18 de outubro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 891.393 - RS (2016/0079432-6)**

### RELATÓRIO

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI:** Trata-se de agravo interno interposto por CLÓVIS INÁCIO DRESCH em face de decisão de fls. e-STJ 820/824, em que neguei provimento ao agravo em recurso especial.

O agravante defende que não houve preclusão para questionar o valor da avaliação, pois se manifestou de forma tempestiva nos autos. Alega que a venda foi feita a preço vil, caso considerada a avaliação de R\$ 936.000,00, já que resultaria em 35% do valor avaliado. Insiste que o pagamento posterior ao leilão dependeria de caução.

Com isso, pretende a reconsideração da decisão ou a submissão da matéria ao colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação às fls. 838/843 (e-STJ).

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 891.393 - RS (2016/0079432-6)**

### VOTO

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora):** O acórdão combatido no recurso especial trazia a seguinte ementa (fl. e-STJ 700):

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA AFASTADA. A preliminar de cerceamento de defesa vai rejeitada. Destarte, não há falar em cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide, considerando que a controvérsia é de ser resolvida à luz das regras de direito atinentes à matéria, conforme o disposto no art. 130 do CPC.

ADOÇÃO DO PARECER DO MINISTÉRIO PÚBLICO COMO RAZÕES DE DECIDIR. POSSIBILIDADE. A adoção do parecer do Ministério Público como razões de decidir pelo Magistrado, não caracteriza ausência de fundamentação. Preliminar rejeitada.

NULIDADE DE ARREMATAÇÃO, POR NECESSIDADE DE RENOVAÇÃO DA AVALIAÇÃO. Eventual insurgência contra o valor de avaliação do imóvel penhorado, merecia ter sido suscitada no momento adequado, quando intimadas as partes da avaliação. Tendo a parte silenciado, no momento oportuno, inadmissível a renovação do debate, depois de arrematado o bem, diante da preclusão operada.

NULIDADE DE ARREMATAÇÃO, POR AUSÊNCIA DE CAUÇÃO.

No caso em apreço, o arrematante efetuou o pagamento do preço da arrematação, dois dias após a realização do leilão, razão pela qual cumpriu sua obrigação. Assim, não há falar em nulidade, porquanto esta restou sanada.

ALEGAÇÃO DE PREÇO VIL. AUSÊNCIA DE CARACTERIZAÇÃO.

Segundo entendimento consolidado no colendo STJ, apenas pode-se considerar que um imóvel foi alienado por preço vil, quando não alcançar 50% do valor de avaliação. Não é o caso dos autos.

REJEITARAM AS PRELIMINARES E, NO MÉRITO, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO. UNÂNIME.

Proferi decisão singular com a fundamentação que segue:



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Inicialmente, destaco que a decisão recorrida foi publicada antes da entrada em vigor da Lei n. 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Código de Processo Civil de 1973, conforme Enunciado Administrativo 2/2016 desta Corte.

A magistrada, em 30.7.2009, homologou a avaliação realizada por perito oficial, afastando a alegação do ora agravante de que o valor estava abaixo da estimativa do mercado (fl. 431 e-STJ). Na sequência, os embargos de declaração não foram conhecidos e a decisão foi mantida (fl. 438 e-STJ). Dessa decisão foi interposto agravo de instrumento (fls. 441/456 e-STJ). O ora agravante mais uma vez contesta o valor da avaliação nos embargos à arrematação (fl. 522 e seguintes e-STJ).

Como se vê, o valor da própria avaliação está em discussão em sede própria e agora o agravante revive a discussão após a arrematação do imóvel. De fato houve preclusão, pois não reclamou a necessidade de renovação da avaliação quando foram marcadas as datas para leilão.

Também ressalto que o preço da alienação não foi vil, pois, como destacado na sentença, o bem foi avaliado em R\$ 570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais), sendo que o valor da arrematação foi R\$ 342.000,00 (trezentos e quarenta e dois mil reais), alcançando mais de 60% do montante avaliado. Esta Corte entende que preço vil é aquele que não alcança 50% do valor da avaliação:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. ARTIGO 535 DO CPC. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. ARREMATAÇÃO. NULIDADE. DECLARAÇÃO DE OFÍCIO. POSSIBILIDADE. ARREMATAÇÃO NÃO ACABADA. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF. PREÇO VIL. REEXAME. SÚMULAS NºS 7 E 83/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional apenas pelo fato de o acórdão recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

2. A nulidade da arrematação pode ser declarada de ofício.

3. O Tribunal de origem concluiu que inexistia óbice para a declaração de nulidade da arrematação nos próprios autos, nos termos do art.

694 do CPC, pois não havia sido expedida a carta de arrematação.

Tal fundamento, suficiente para a manutenção do acórdão recorrido, deixou de ser impugnado pela parte, o que atrai o



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

óbice de que trata a Súmula nº 283 do Supremo Tribunal Federal.

4. A conclusão de que o bem foi arrematado por preço vil, de aproximadamente R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais) enquanto seu valor de mercado seria de R\$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais), não se submete ao crivo do recurso especial, seja porque reexaminar o valor do bem depende da análise das provas, o que recai no óbice de que trata a Súmula nº 7/STJ, seja porque esta Corte Superior entende que é vil a arrematação por preço inferior à metade do valor do imóvel, o que atrai a incidência da Súmula nº 83 do Superior Tribunal de Justiça.

5. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1523384/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/06/2016, DJe 02/08/2016)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. PREÇO VIL. NÃO CONFIGURAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Na hipótese em exame, aplica-se o Enunciado 2 do Plenário do STJ: "Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça."

2. O Tribunal a quo, embora opostos embargos de declaração, não abordou a questão de que tratam os arts. 2º, 128, 460 e 473 do CPC/73, apontados como violados, impossibilitando o conhecimento do recurso especial nesse tópico, haja vista a ausência do indispensável prequestionamento. Incidência, na espécie, da Súmula 211 desta Corte.

3. "A caracterização de preço vil tem como parâmetro o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) da avaliação do bem.

Inexiste preço vil quando a alienação atinge patamares próximos ou superiores a 60% do valor atualizado da avaliação" (AgRg no AREsp 690.974/SP, Terceira Turma, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJe de 22/9/2015)



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 866.080/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 05/05/2016, DJe 17/05/2016)

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.

(AgRg no REsp 1360282/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 04/02/2016, DJe 17/02/2016)

Além disso, é preciso consignar que, ainda que se utilizasse o valor pretendido pelo agravante (R\$ 650.000,00 - seiscentos e cinquenta mil reais), como ele mesmo indica às fl. 726 (e-STJ), o valor da arrematação seria superior a 50% do avaliado, o que reforça a desnecessidade de nova avaliação e novo leilão.

Em relação à ausência de exigência de caução para pagamento em data posterior, ficou assentado no acórdão recorrido que foi feito o pagamento dois dias depois da arrematação (fl. 709 e-STJ). Desse modo, não houve prejuízo que justifique a anulação do processo.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

O agravo interno não merece prosperar. Os argumentos desenvolvidos pela agravante nada acrescentam à compreensão da controvérsia, eis que considerados (e rejeitados) quando da análise singular, cujo teor subsiste incólume.

Isso porque precluiu seu direito de reclamar o valor da avaliação e o próprio agravante, em seu recurso especial, informou que, mesmo considerando a avaliação que pretendia, a arrematação em segunda praça ainda se deu por valor superior a 50% do valor de mercado, como se vê:



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

[...] a ausência de avaliação em data próxima a venda judicial facilita a alienação por preço vil, que de fato ocorreu nos caso dos autos, pois o valor pago na praça corresponde a 56, 93% do valor da avaliação média atual [...]. (fl. 726 e-STJ).

Em relação ao pagamento, não é razoável anular o processo por ausência de caução quando o pagamento já foi realizado em sua integralidade.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0079432-6      **PROCESSO ELETRÔNICO**      **AgInt no AREsp 891.393 / RS**

Números Origem: 03863646720158217000 11001313802 13138017920108210001 70042304394  
70067009860 70068264456

PAUTA: 18/10/2016

JULGADO: 18/10/2016

#### **Relatora**

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

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **LUCIANO MARIZ MAIA**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

#### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : CLÓVIS INÁCIO DRESCH  
ADVOGADOS : ROGÉRIO APARECIDO FERNANDES DE CARVALHO E OUTRO(S) -  
RS049578  
DENISE IZUMI MINAMI MIYAGUSKU - RS059504  
AGRAVADO : C.L.A COMPANHIA LATINO AMERICA DE ENGENHARIA - MASSA  
FALIDA  
ADVOGADOS : ROBERTO SANTOS SILVEIRO E OUTRO(S) - RS064119  
MARCO MEIMES - RS074959

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

#### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : CLÓVIS INÁCIO DRESCH  
ADVOGADOS : ROGÉRIO APARECIDO FERNANDES DE CARVALHO E OUTRO(S) -  
RS049578  
DENISE IZUMI MINAMI MIYAGUSKU - RS059504  
AGRAVADO : C.L.A COMPANHIA LATINO AMERICA DE ENGENHARIA - MASSA  
FALIDA  
ADVOGADOS : ROBERTO SANTOS SILVEIRO E OUTRO(S) - RS064119  
MARCO MEIMES - RS074959

#### **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.



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

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