



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.067.542 - PR (2008/0151460-4)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
AGRAVANTE : VALOREM COMÉRCIO DE MADEIRAS E ASSESSORIA FLORESTAL LTDA
ADVOGADO : CARLOS FREDERICO REINA COUTINHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : TRAHCOM TRATORES E EQUIPAMENTOS LTDA - MASSA FALIDA E OUTRO
ADVOGADOS : ANDRE BARROSO LOPES MOURA FERRAZ
CLEMENCEAU M CALIXTO - SÍNDICO
AGRAVADO : BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S/A - EM LIQUIDAÇÃO
REPR. POR : PEDRO HENRIQUE XAVIER - LIQUIDANTE
ADVOGADO : SÍLVIA ARRUDA GOMM E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL - AGRAVO DE INSTRUMENTO - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - NÃO OCORRÊNCIA - ARREMATACÃO DE BEM POR PREÇO VIL - ENTENDIMENTO ESTRIBADO NAS PECULIARIDADES DO PROCESSO (reconhecimento de que o mesmo bem, submetido a duas avaliações em lapso inferior a um ano, obteve significativo decréscimo em seu valor (mais de um milhão de reais, nos dizeres do prolator do acórdão recorrido), tendo sido arrematado por valor correspondente à metade (aproximadamente) do valor apurado na segunda avaliação (reputada, como visto, irrisória), a ser pago em vinte e três vezes mais entrada) - LOCUPLETAMENTO INDEVIDO DO ARREMATANTE SOBRE O DEVEDOR DA CAUSA - VERIFICAÇÃO - INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N. 7/STJ - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL - NÃO DEMONSTRAÇÃO - AGRAVO IMPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, a Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino, Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS) e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 15 de março de 2011(data do julgamento)

MINISTRO MASSAMI UYEDA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.067.542 - PR (2008/0151460-4)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
AGRAVANTE : VALOREM COMÉRCIO DE MADEIRAS E ASSESSORIA FLORESTAL LTDA
ADVOGADO : CARLOS FREDERICO REINA COUTINHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : TRAHCOM TRATORES E EQUIPAMENTOS LTDA - MASSA FALIDA E OUTRO
ADVOGADOS : ANDRE BARROSO LOPES MOURA FERRAZ
CLEMENCEAU M CALIXTO - SÍNDICO
AGRAVADO : BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S/A - EM LIQUIDAÇÃO
REPR. POR : PEDRO HENRIQUE XAVIER - LIQUIDANTE
ADVOGADO : SÍLVIA ARRUDA GOMM E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA (Relator):

Cuida-se de agravo regimental interposto por VALOREM COMÉRCIO DE MADEIRAS E ASSESSORIA FLORESTAL LTDA. em face da decisão monocrática de fls , da lavra desta Relatoria, assim ementada:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - NÃO OCORRÊNCIA - ARREMATÇÃO DE BEM POR PREÇO VIL - ENTENDIMENTO ESTRIBADO NAS PECULIARIDADES DO PROCESSO (reconhecimento de que o mesmo bem, submetido a duas avaliações em lapso inferior a um ano, obteve significativo decréscimo em seu valor (mais de um milhão de reais, nos dizeres do prolator do acórdão recorrido), tendo sido arrematado por valor correspondente à metade (aproximadamente) do valor apurado na segunda avaliação (reputada, como visto, irrisória), a ser pago em vinte e três vezes mais entrada) - LOCUPLETAMENTO INDEVIDO DO ARREMATANTE SOBRE O DEVEDOR DA CAUSA - VERIFICAÇÃO - INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N. 7/STJ - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL - NÃO DEMONSTRAÇÃO - AGRAVO IMPROVIDO.

Busca o agravante a reforma do r. *decisum*, sustentando, em síntese, a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, a pretexto de violação do artigo 535 do CPC, sob o argumento de que o acórdão recorrido não se manifestou expressamente sobre os artigos reputados violados (692, 694, § 1º, incisos I e V, e 746 do Código de Processo Civil), o que ensejou a oposição dos embargos de declaração, indevidamente rejeitados. No mérito, afirma inexistir óbice legal ao pagamento dos valores relativos à arrematação na forma parcelada. Aduz, ainda, que o laudo de avaliação, realizada em 26/04/2006, no valor de R\$2.101.857,10 (dois milhões, cento e um mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e dez centavos), é válido, ante a inexistência



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de impugnação. Justifica, ainda, a diferença dos valores verificados nas mencionadas avaliações por conta de que, na primeira avaliação, ainda eram exercidas atividades no local. Aponta, por fim, a existência de divergência jurisprudencial, deixando assente, no ponto, que os acórdão reputados paradigmas reconhecem a validade de arrematações realizadas por valor superior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação realizada.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.067.542 - PR (2008/0151460-4)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL - AGRAVO DE INSTRUMENTO - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL - NÃO OCORRÊNCIA - ARREMATACÃO DE BEM POR PREÇO VIL - ENTENDIMENTO ESTRIBADO NAS PECULIARIDADES DO PROCESSO (reconhecimento de que o mesmo bem, submetido a duas avaliações em lapso inferior a um ano, obteve significativo decréscimo em seu valor [mais de um milhão de reais, nos dizeres do prolator do acórdão recorrido], tendo sido arrematado por valor correspondente à metade [aproximadamente] do valor apurado na segunda avaliação (reputada, como visto, irrisória), a ser pago em vinte e três vezes mais entrada) - LOCUPLETAMENTO INDEVIDO DO ARREMATANTE SOBRE O DEVEDOR DA CAUSA - VERIFICAÇÃO - INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N. 7/STJ - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL - NÃO DEMONSTRAÇÃO - AGRAVO IMPROVIDO.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA (Relator):

O inconformismo recursal não merece prosperar.

Com efeito.

Conforme consignado na decisão ora agravada, a oposição de embargos de declaração destinados a prequestionar determinados dispositivos legais e, no caso de sua rejeição, a correspondente indicação de ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil no recurso especial não acarretarão, necessariamente, o reconhecimento do prequestionamento dessas matérias não examinadas pela Instância *a quo*, nem a anulação do acórdão recorrido por negativa de prestação jurisdiccional.

Isso, porque o órgão julgador não é obrigado a se manifestar sobre todos os pontos alegados pelas partes, mas somente sobre aqueles que entender necessários para o julgamento do feito, de acordo com seu livre convencimento fundamentado (*ut* EDcl nos EDcl no AgRg no Ag 665.722/SP, 1ª Turma, Relatora Ministra Denise Arruda, DJ 06.03.2006; EDcl no Ag 641.388/RS, 4ª Turma, desta relatoria, DJ 27.08.2007).

Na hipótese dos autos, todas as questões suscitadas pela recorrente foram solucionadas à luz da fundamentação que pareceu adequada ao caso concreto, não havendo falar, por conseguinte, em omissão do julgado recorrido.

Quanto à alegação de que a arrematação do bem deu-se por preço vil, tem-se que a argumentação expendida pelo ora recorrente não tem o condão de infirmar a conclusão adotada pelo Tribunal de origem.

No ponto, deixou-se assente que esta augusta Corte, para efeito de caracterização do preço vil, à mingua de um critério legal pré-estabelecido, entende, como tal, a arrematação do bem em valor inferior à metade do valor de sua avaliação,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

desde que observadas as peculiaridades do processo. Ressalva que se justifica justamente para se evitar a ocorrência de indevido locupletamento do arrematante sobre o devedor da causa.

Nesse sentido, confira-se os seguintes precedentes:

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. MEDIDA CAUTELAR COM O OBJETIVO DE OBTER EFEITO SUSPENSIVO A RECURSO ESPECIAL PENDENTE DE JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. INVIABILIDADE. SÚMULAS 634 E 635 DO STF. AVALIAÇÃO DE BENS POR AUXILIAR DA JUSTIÇA. POSSIBILIDADE. PREÇO VIL. CARACTERIZAÇÃO. LANCE INFERIOR A 50% DO VALOR DE AVALIAÇÃO.

- [...]

- A determinação do valor de um imóvel depende principalmente do conhecimento do mercado imobiliário local e das características do bem, matéria que não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo, via de regra, ser aferida por outros profissionais.

- A caracterização do preço vil depende das peculiaridades do processo, sendo que, em regra, é de se considerar vil o preço ofertado que não alcance cinquenta por cento do valor de avaliação.

Petição inicial liminarmente indeferida." (MC 15976/PR, Relatora Ministra Nancy Andrighi, DJe 09/10/2009)

"PROCESSO CIVIL - RECURSO ESPECIAL - REPETIÇÃO DE INDÉBITO C/C MANUTENÇÃO DE POSSE - CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - INADIMPLENTO - ARREMATACÃO DO IMÓVEL EM SEGUNDA PRAÇA - PREÇO VIL NÃO CONFIGURADO.

1 - Esta Corte, em regra, tem considerado preço vil o inferior a 50% do valor da avaliação do bem (REsp nº 556.709/MT; REsp nº 448.575/MA; REsp nº 555.809/MG; AgRg nos EDcl no Ag nº 454.124/SP; AgRg no REsp nº 347.327/SP). No entanto, "dada a inexistência de critérios objetivos na conceituação do preço vil, repudiado pelo nosso direito para que não haja locupletamento do arrematante à causa do devedor, certo é que o mesmo fica na dependência, para a sua caracterização, de circunstâncias do caso concreto, no qual peculiaridades podem permitir uma venda até mesmo inferior à metade do valor em que foram avaliados os bens" (REsp nº 166.789/SP, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, DJ de 21.9.1998). Desta feita, se o credor arremata o imóvel objeto do financiamento, em segunda praça, por quantia correspondente a 48,82% da avaliação judicial, ou seja, aproximadamente metade do valor da avaliação, além de corresponder à quantia referente ao saldo devedor, razoável o entendimento de que não está configurado o preço vil. 2 - Recurso não conhecido. (REsp 839856/SC, Relator Ministro Jorge Scartezini, 16/10/2006)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No caso dos autos, verificou-se que o Tribunal de origem, com base no acervo probatório reunido nos autos e, em atenção às peculiaridades do processo, reconheceu que o mesmo bem, submetido a duas avaliações em lapso inferior a um ano, obteve significativo decréscimo em seu valor (mais de um milhão de reais, nos dizeres do prolator do acórdão recorrido), tendo sido arrematado por valor correspondente à metade (aproximadamente) do valor apurado na segunda avaliação (reputada, como visto, irrisória), a ser pago em vinte e três (23) vezes mais entrada.

É o que se denota do seguinte excerto do acórdão recorrido:

"6.2. É que na execução o imóvel foi avaliado pelo avaliador judicial, em 16/05/2005, por R\$ 3.256.026,00 (fs. 480-493 [493]). Já nos autos da falência, no entanto, o leiloeiro avaliou o mesmo imóvel, em 26/4/2006, por R\$ 2.101.857,10 (fs. 404-409 [409]).

6.3. Tem-se, então, que num período de tempo inferior a um ano, o leiloeiro avaliou o imóvel em uma quantia de mais de uma milhão de reais a menos do que a apurada pela avaliadora judicial.

6.4. Não é só: a arrematação foi efetuada por praticamente a metade do valor indicado pelo leiloeiro, para pagamento parcelado, em dois anos (fs. 506-08). Como corretamente brada o Ministério Público em segundo grau (f. 700), "[...] o que mais agride o senso jurídico é o fato do bem levado a praxeamento ter sido arrematado pela irrisória quantia de R\$ 1.081.000,00, sendo apenas R\$ 41.000,00 à vista e o restante em suaves prestações de 23 vezes"

[...]

6.6. É evidentíssimo o preço vil por que foi arrematado o imóvel, devendo mesmo ser declarada a nulidade do ato, a fim de que - mediante participação de todos os interessados - seja efetuada nova avaliação judicial do bem e outro praxeamento seja realizado, depositado o numerário em juízo" (fls. 735/740-v)

Nesses termos consignados, constatou-se afigurar incontornável a conclusão exarada pelo Tribunal de origem de que, em observância às peculiaridades do processo, o bem restou efetivamente arrematado por preço vil, em evidente locupletamento indevido do arrematante sobre o devedor da causa.

Assim, as razões recursais, em confronto com a fundamentação do acórdão recorrido, prendem-se, de fato, a uma perspectiva de reexame de matéria de fato e prova, providência inadmissível na via eleita, a teor do enunciado 7 da Súmula desta Corte.

Por oportuno, anota-se que, em situações similares a dos autos, em que o preço vil da arrematação restou reconhecido diante das peculiaridades do processo, bem delineadas pelas Instâncias ordinárias, a aplicação do supracitado óbice sumular tem sido utilizado por esta a. Corte, como medida de rigor. É o que se denota do seguinte precedente:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"PROCESSUAL CIVIL. NULIDADE DE ARREMATACÃO. PREÇO VIL. RECURSO ESPECIAL. REEXAME DE PROVA. SÚMULA N. 7/STJ. AUSÊNCIA DE DIVERGÊNCIA A SER DIRIMIDA.

I - Inferiu o acórdão recorrido, com esteio nos "elementos trazidos aos autos, que o imóvel tem seu valor de mercado bem superior àquele indicado na avaliação, haja vista o parecer técnico juntado aos autos pelo Município de Erechim (fls. 312/314), credor da executada, concluindo que o valor do imóvel penhorado atingia R\$ 4.925.641,00 em julho de 2006. Não obstante, o imóvel foi arrematado pela quantia de R\$ 730.000,00, que não corresponde sequer a 60% do valor da avaliação e, ainda, de forma parcelada.(...)".

II - Assim sendo, de se concluir que diverge o delineamento fático trazido nas razões de especial daquele externado no acórdão recorrido, de modo que somente o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos permitira a solução das questões de direito apresentadas no recurso especial. Tal proceder, no entanto, é impróprio na sede extraordinária, sendo soberana a instância ordinária no apreciar de fatos e provas.

III - Incidência da Súmula n. 7/STJ, na espécie.

IV - Por outro lado, o especial arrimado na alínea "c" do permissivo constitucional também não há de ter melhor sorte, ante a ausência de dissídio entre os acórdãos paradigmas e aquele recorrido. V - Agravo regimental improvido. (AgRg no REsp 998844/RS, Relator Ministro Francisco Falcão, DJe 28/04/2008)

No tocante à admissibilidade do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, assinalou-se que esta augusta Corte tem decidido, iterativamente, que, para a correta demonstração da divergência jurisprudencial, deve haver o cotejo analítico, expondo-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, a fim de demonstrar a perfeita similitude fática entre o acórdão impugnado e os paradigmas colacionados.

Na espécie, entendeu-se não restar evidenciada a similitude fática entre os acórdãos cotejados, especialmente a considerar as especificidades supracitadas, o que impede, na verdade, a apreciação do alegado dissídio jurisprudencial. Nesse sentido, confira-se: ut AgRg no Ag 697.649/MG, Relator Ministro Fernando Gonçalves, DJ 19/12/2005; Ag 1.163.333 Relator Ministro Paulo Furtado (Desembargador Convocado do TJ/BA) Data da Publicação 13/08/2010; Ag 1.326.012 Relator(a) Ministro Sidnei Beneti Data da Publicação 18/08/2010)

Assim sendo, nega-se provimento ao presente agravo regimental.

É o voto.

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2008/0151460-4

AgRg no
Ag 1.067.542 / PR

Números Origem: 3709324 370932403

EM MESA

JULGADO: 15/03/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **FRANCISCO DIAS TEIXEIRA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: VALOREM COMÉRCIO DE MADEIRAS E ASSESSORIA FLORESTAL LTDA
ADVOGADO	: CARLOS FREDERICO REINA COUTINHO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: TRAHCOM TRATORES E EQUIPAMENTOS LTDA - MASSA FALIDA E OUTRO
ADVOGADOS	: CLEMENCEAU M CALIXTO - SÍNDICO ANDRE BARROSO LOPES MOURA FERRAZ
AGRAVADO	: BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S/A - EM LIQUIDAÇÃO
REPR. POR	: PEDRO HENRIQUE XAVIER - LIQUIDANTE
ADVOGADO	: SÍLVIA ARRUDA GOMM E OUTRO(S)

ASSUNTO: Comercial - Falência - Execução - Embargos de Terceiro

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: VALOREM COMÉRCIO DE MADEIRAS E ASSESSORIA FLORESTAL LTDA
ADVOGADO	: CARLOS FREDERICO REINA COUTINHO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: TRAHCOM TRATORES E EQUIPAMENTOS LTDA - MASSA FALIDA E OUTRO
ADVOGADOS	: CLEMENCEAU M CALIXTO - SÍNDICO ANDRE BARROSO LOPES MOURA FERRAZ
AGRAVADO	: BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S/A - EM LIQUIDAÇÃO
REPR. POR	: PEDRO HENRIQUE XAVIER - LIQUIDANTE
ADVOGADO	: SÍLVIA ARRUDA GOMM E OUTRO(S)

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA 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 do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS) e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.