



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1884369 - SP (2020/0173909-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **DANIELA ALVES FERREIRA MINOTTI**
ADVOGADOS : **PAULO HENRIQUE DE SOUZA FREITAS - SP102546**
 FERNANDO SIMIONI TONDIN - SP209882
RECORRIDO : **ABRAHIM JOSÉ DABUS NETO**
RECORRIDO : **FRANCISCO DUQUE DABUS**
RECORRIDO : **RAFAEL DUQUE DABUS**
RECORRIDO : **SUZANA DUQUE DABUS KYRILLOS TEBET**
ADVOGADO : **MARCELO FRANCO PEREIRA - SP307754**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. LEILÃO DE IMÓVEL. PREÇO VIL. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que manteve decisão de primeiro grau, fixando o lance mínimo em 60% do valor da avaliação do imóvel em segundo leilão, em ação de execução de título extrajudicial.
2. A recorrente, coproprietária de 50% do imóvel, alegou que o valor fixado resultaria em preço vil para sua quota-parte e pediu que o lance mínimo fosse fixado em 75% do valor da avaliação ou, subsidiariamente, que fosse garantido pelo menos o valor mínimo de 60% para sua quota-parte.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se a fixação do lance mínimo em 60% do valor da avaliação do imóvel em segundo leilão configura arrematação por preço vil, violando os arts. 843 e 891 do Código de Processo Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A decisão da Corte de origem está amparada na jurisprudência do STJ, que considera que a arrematação correspondente a 60% do valor de avaliação do imóvel não configura preço vil.

5. A recorrente apresentou argumentos desconexos da decisão recorrida, incorrendo em vício insanável, atraindo a incidência da Súmula n. 284 do STF, que impede a análise do recurso pelo tribunal superior.

6. Ainda que superado o óbice da Súmula n. 284 do STF, a exigência de lance mínimo equivalente a 60% do valor da avaliação encontra amparo nos arts. 891 e 843 do CPC, que estabelecem que o preço mínimo não pode ser inferior a 50% do valor da avaliação.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso não conhecido.

Tese de julgamento: "1. É deficiente o recurso especial quando suas razões estão dissociadas dos fundamentos do acórdão impugnado, o que atrai, por analogia, a incidência da Súmula n. 284 do STF. 2. A arrematação de imóvel em leilão por valor correspondente a 60% do valor de avaliação não configura preço vil. 2. A fixação de lance mínimo em 60% do valor da avaliação está em conformidade com os arts. 891 e 843 do CPC, que estabelecem que o preço mínimo não pode ser inferior a 50% do valor da avaliação".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 843 e 891.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.994.444/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 13.12.2023; STJ, REsp n. 1.823.954/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12.12.2023.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, não conhecer do recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 21 de maio de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1884369 - SP (2020/0173909-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **DANIELA ALVES FERREIRA MINOTTI**
ADVOGADOS : **PAULO HENRIQUE DE SOUZA FREITAS - SP102546**
 FERNANDO SIMIONI TONDIN - SP209882
RECORRIDO : **ABRAHIM JOSÉ DABUS NETO**
RECORRIDO : **FRANCISCO DUQUE DABUS**
RECORRIDO : **RAFAEL DUQUE DABUS**
RECORRIDO : **SUZANA DUQUE DABUS KYRILLOS TEBET**
ADVOGADO : **MARCELO FRANCO PEREIRA - SP307754**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. LEILÃO DE IMÓVEL. PREÇO VIL. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que manteve decisão de primeiro grau, fixando o lance mínimo em 60% do valor da avaliação do imóvel em segundo leilão, em ação de execução de título extrajudicial.
2. A recorrente, coproprietária de 50% do imóvel, alegou que o valor fixado resultaria em preço vil para sua quota-parte e pediu que o lance mínimo fosse fixado em 75% do valor da avaliação ou, subsidiariamente, que fosse garantido pelo menos o valor mínimo de 60% para sua quota-parte.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se a fixação do lance mínimo em 60% do valor da avaliação do imóvel em segundo leilão configura arrematação por preço vil, violando os arts. 843 e 891 do Código de Processo Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A decisão da Corte de origem está amparada na jurisprudência do STJ, que considera que a arrematação correspondente a 60% do valor de avaliação do imóvel não configura preço vil.

5. A recorrente apresentou argumentos desconexos da decisão recorrida, incorrendo em vício insanável, atraindo a incidência da Súmula n. 284 do STF, que impede a análise do recurso pelo tribunal superior.

6. Ainda que superado o óbice da Súmula n. 284 do STF, a exigência de lance mínimo equivalente a 60% do valor da avaliação encontra amparo nos arts. 891 e 843 do CPC, que estabelecem que o preço mínimo não pode ser inferior a 50% do valor da avaliação.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso não conhecido.

Tese de julgamento: "1. É deficiente o recurso especial quando suas razões estão dissociadas dos fundamentos do acórdão impugnado, o que atrai, por analogia, a incidência da Súmula n. 284 do STF. 2. A arrematação de imóvel em leilão por valor correspondente a 60% do valor de avaliação não configura preço vil. 2. A fixação de lance mínimo em 60% do valor da avaliação está em conformidade com os arts. 891 e 843 do CPC, que estabelecem que o preço mínimo não pode ser inferior a 50% do valor da avaliação".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 843 e 891.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.994.444/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 13.12.2023; STJ, REsp n. 1.823.954/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12.12.2023.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por DANIELA ALVES FERREIRA MINOTTI, com fundamento no art. 105, III, c, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (Agravado de Instrumento n. 2281529-62.2019.8.26.0000).

O julgado foi assim ementado (fl. 67):

Agravado de instrumento - Ação de execução de título extrajudicial - Contrato de locação não residencial - Penhora de imóvel - Praceamento - Segundo leilão - Lance fixado em sessenta por cento da avaliação Indeferimento de lance vil - Decisão mantida.

Não há o que tirar ou acrescentar à fundamentação do que foi decidido quanto ao inconformismo da agravante com a r. decisão agravada que manteve o praceamento do bem, tendo sido mantido o segundo pregão no valor fixado em sessenta por cento (60%) do valor da avaliação. Sendo assim, não se há de falar em preço vil.

Agravado desprovido.

Nas razões do recurso especial, a recorrente, coproprietária de imóvel penhorado para satisfação de execução, questiona a decisão que fixou o lance mínimo em 60% do valor total da avaliação do imóvel em segundo leilão.

Argumenta que tal valor configura preço vil para sua quota-parte e viola frontalmente os **arts. 843 e 891 do Código de Processo Civil**.

Aduz que a interpretação conjunta dos arts. 843 e 891 do CPC estabelece que, além de proteger a quota-parte do coproprietário não executada, o valor mínimo de arrematação deve garantir que a fração pertencente ao coproprietário não seja alienada por preço irrisório. Cita julgados dos Tribunais de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS) e de Santa Catarina (TJSC).

Defende que o percentual mínimo para expropriação contempla tanto a proteção da quota-parte do coproprietário quanto uma margem justa para o executado.

Pede a reforma da decisão para que o valor mínimo do leilão contemple a integralidade da quota do coproprietário e ao menos 60% do valor da

avaliação correspondente à sua fração, garantindo, assim, o equilíbrio entre os direitos das partes.

Contrarrazões pelo não conhecimento ou pelo desprovimento do recurso (fls. 191-197).

Admitido o recurso especial (fls. 198-199), os autos ascenderam ao Superior Tribunal de Justiça.

É o relatório.

VOTO

Trata-se, na origem, de agravo de instrumento contra decisão proferida na Ação de Execução de Título Extrajudicial n. 1018801-40.2014.8.26.0071, em que o juiz de direito manteve o pracemento de um imóvel em segundo leilão, com lance mínimo fixado em 60% do valor da avaliação.

Na ocasião, a recorrente, proprietária de 50% do imóvel, alegou que esse valor resultaria em preço ínfimo e vil para sua quota-parte e pediu que o lance mínimo fosse fixado em 75% do valor da avaliação ou, subsidiariamente, que fosse garantido pelo menos o valor mínimo de 60% para sua quota-parte.

No recurso especial, afirma que, após a reserva da quota-parte, lhe restariam apenas 10% do valor do imóvel, reduzindo seu patrimônio de R\$ 292.330,00 para apenas R\$ 58.466,00. Pondera que a venda por valor tão baixo constitui arrematação por preço vil, em clara ofensa ao art. 891 do CPC.

No caso, a Corte de origem decidiu que o percentual fixado pelo Juízo de primeiro grau, a um só tempo, assegura o valor correspondente à quota-parte da recorrente e impede a aquisição do bem expropriado por preço considerado vil, porquanto fixado em 60% sobre o valor da avaliação.

Confira-se trecho do acórdão recorrido (fl. 94):

Sendo assim, a agravante ao arguir ao Juízo para “resguardado o direito da Executada e consignado que serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada, calculados sobre a parte ideal pertencente a ela” (fl. 74 destes autos do agravo; fl. 454 dos autos principais), não muda o que vem de ser dito, tendo-se em conta que o douto juiz de primeiro grau esclareceu que 'quanto ao valor em segundo pregão, não consta da decisão proferida (p. 443/5) autorização para arrematação por valor inferior a 50% da avaliação, considerada preço vil, nos exatos termos do que dispõe o artigo 891 do CPC. A fixação de 60% do valor da arrematação, em segundo pregão, está previsto no artigo 13 do provimento CSM 1625/2.009, e portanto perfeitamente escoreita a alienação' (fl. 75 destes autos do agravo; fl. 455 dos autos principais).

À vista do exposto, inexistente relevância na fundamentação jurídica invocada pela agravante, razão pela qual nego efeito suspensivo ao agravo”.

Registre-se que a exigência de lance mínimo equivalente a 60% do valor da avaliação, conforme determinado pelo juiz, encontra amparo nos arts. 891 e 843 do Código de Processo Civil, porquanto o art. 891 estabelece como regra geral que o preço mínimo não pode ser inferior a 50% do valor da avaliação.

Desse modo, o percentual fixado buscou garantir a obtenção de um valor justo pela alienação do bem, assegurando que a expropriação do bem indivisível resulte em valor suficiente para garantir, além da quota-parte da coproprietária, um valor destinado ao cumprimento da execução.

Contudo, **a parte limitou-se a alegar que, por ser dona de metade do imóvel, o valor equivalente a 60% sobre o valor de avaliação seria muito baixo e injusto para sua parte**, solicitando que o preço mínimo fosse definido em 75% do valor avaliado. Caso contrário, pediu que fosse garantido ao menos 60% do valor para sua parte.

Todavia, o que foi definido pelo Juízo de primeiro grau é que o valor do lance não seja inferior a 60% do que foi consignado no laudo de avaliação, devendo ser reservado 50% da avaliação em favor do co-proprietário, que não é parte executada nos autos (fl. 75).

Nesse contexto, observa-se que a recorrente apresenta argumentos desconexos da decisão recorrida e incorre em vício insanável, atraindo a incidência

da Súmula n. 284 do STF, que estabelece que a falta de fundamentação adequada impede a análise do recurso pelo tribunal superior.

A propósito: AgInt no REsp n. 1.994.444/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 13/12/2023, DJe de 15/12/2023 e AgInt no REsp n. 1.982.596/MA, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 10/9/2024, DJe de 23/9/2024.

Ademais, ainda que superado o óbice acima, infere-se que a decisão da Corte de origem guarda amparo na jurisprudência do STJ, no sentido de que se a arrematação corresponde a 60% do valor de avaliação do imóvel, não há que se falar em preço vil.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. SUCESSÕES. INVENTÁRIO. EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. VALOR DA CAUSA. IMPUGNAÇÃO. PRETENSÃO DE DESCONSTITUIÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO, POR NULIDADE. EXPRESSÃO ECONÔMICA PRETENDIDA PELO AUTOR. ARREMATAÇÃO POR PREÇO VIL. ARGUIÇÃO DE DEFASAGEM DO VALOR DO IMÓVEL EM VIRTUDE DO LAPSO TEMPORAL TRANSCORRIDO ENTRE A AVALIAÇÃO E A AQUISIÇÃO. PECULIARIDADE. EMPRESA LEILOEIRA CORRIGIU MONETARIAMENTE O VALOR DA AVALIAÇÃO NA DATA DA HASTA PÚBLICA. LANÇO CORRESPONDENTE A 60% DO VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO. INOCORRÊNCIA DE ARREMATAÇÃO POR PREÇO VIL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 284 DO STF. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO DE QUE O PRAZO DE 2 ANOS NÃO SERIA SUFICIENTE PARA ALTERAR O VALOR DO IMÓVEL, EM PERÍODO DE RECESSÃO ECONÔMICA. REVISÃO DA CONCLUSÃO. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. PUBLICIDADE DA HASTA PÚBLICA. ALEGAÇÃO DE QUE O EDITAL NÃO FOI FIXADO NO ÁTRIO DO FÓRUM NÃO EXAMINADA PELO TRIBUNAL ESTADUAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 282 DO STF. AFIRMATIVA DO TRIBUNAL DE QUE O JORNAL QUE DIVULGOU A HASTA PÚBLICA ERA DE CIRCULAÇÃO NA COMARCA. REVERSÃO. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. FUNDAMENTO SUFICIENTE PARA MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO NÃO ESPECIFICAMENTE IMPUGNADO NO APELO NOBRE. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 283 DO STF, POR ANALOGIA. CERCEAMENTO DE DEFESA.

INEXISTÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. FUNDADA DÚVIDA SOBRE A AVALIAÇÃO DO BEM LEVADO À HASTA PÚBLICA. PRECLUSÃO. OCORRÊNCIA. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. FIXAÇÃO COM BASE NA EQUIDADE. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

[...]

2.1. Sendo incontroverso que a cifra da avaliação foi corrigida monetariamente na data da hasta pública (transcurso de prazo de 2 anos e 4 meses) e que o lance oferecido correspondeu a 60% dele, não há que se falar em preço vil.

[...]

13. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido. (REsp n. 1.823.954/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/12/2023, DJe de 14/12/2023, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LEILÃO ELETRÔNICO. PROVIMENTO 211/2010 DO TJMS. AUSÊNCIA DE PAGAMENTO DO PREÇO PELO ARREMATANTE. ARREMATAÇÃO EM FAVOR DO SEGUNDO COLOCADO. LANCE SUPERIOR A 60% DO VALOR DA AVALIAÇÃO. PRINCÍPIOS DA ECONOMIA, CELERIDADE E EFICIÊNCIA. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. O leilão eletrônico tem disciplina específica prevista no artigo 689-A do CPC/73, o qual autoriza a regulamentação por parte dos Tribunais de Justiça, o que, no caso, adveio do Provimento nº 211/2010 do TJMS. 2. Na hipótese, a arrematação ao segundo colocado, diante da ausência de pagamento do preço pelo arrematante vencedor, atendeu aos requisitos estabelecidos na regulamentação local, uma vez que o exequente demonstrou concordância com a arrematação e o valor do lance atendeu ao limite fixado pelo Provimento nº 211/2010 do TJMS (**mínimo de 60% do valor da avaliação**).

3. A interpretação do Provimento nº 211/2010 do TJMS encontra óbice na Súmula 280 do STF. 4. Em observância aos princípios da celeridade, economia e eficiência processual, deve-se reputar válida a arrematação deferida ao segundo colocado, nos termos da lei local, tendo em vista que **a alienação atingiu montante que ultrapassa a caracterização de preço vil**, não se verificando efetivo prejuízo.

5. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.317.498/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/8/2017, DJe de 18/8/2017.)

Incide no caso, pois, a Súmula n. 83 do STJ.

Ante o exposto, **não conheço do recurso especial**.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2020/0173909-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.884.369 / SP

Números Origem: 10188014020148260071 18732014 22815296220198260000

PAUTA: 13/05/2025

JULGADO: 20/05/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

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

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DANIELA ALVES FERREIRA MINOTTI
ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE DE SOUZA FREITAS - SP102546
FERNANDO SIMIONI TONDIN - SP209882
RECORRIDO : ABRAHIM JOSÉ DABUS NETO
RECORRIDO : FRANCISCO DUQUE DABUS
RECORRIDO : RAFAEL DUQUE DABUS
RECORRIDO : SUZANA DUQUE DABUS KYRILLOS TEBET
ADVOGADO : MARCELO FRANCO PEREIRA - SP307754

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

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, não conheceu do recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.

C542542515413131054@ 2020/0173909-0 - REsp 1884369