SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1909299 - PR (2020/0314752-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE	:	MARY MATONO
RECORRENTE	:	CELIA SATIKO KIMURA
RECORRENTE	:	CEREALISTA SÃO PAULO LTDA
ADVOGADOS	:	MAURÍCIO GONÇALVES PEREIRA - PR034718
		CRISTIANE CHIOSINI LIMA - PR055721
RECORRIDO	:	IRESOLVE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A
ADVOGADO	:	JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - PR058886
INTERES.	:	ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADOS	:	JOSÉ MIGUEL GARCIA MEDINA - PR021731
		RAFAEL DE OLIVEIRA GUIMARÃES - PR035979

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO. ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS. ARREMATAÇÃO POR VALOR INFERIOR AO DA AVALIAÇÃO JÁ NO PRIMEIRO LEILÃO. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. POSSIBILIDADE, DESDE QUE NÃO CONFIGURADO PREÇO VIL. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Cinge-se a controvérsia em definir se a arrematação do imóvel penhorado por valor inferior ao da avaliação já no primeiro leilão configura, ou não, preço vil.

2. O propósito do leilão para alienação de bens do devedor é auferir o maior preço para satisfação dos créditos, respeitando o princípio da menor onerosidade do devedor e a desejável efetividade para o credor. Para tanto, o regime expropriatório estabelece regras e parâmetros a serem observados, erigindo pilares e balizas que sustentam e delimitam a medida extrema.

3. O Código de Processo Civil de 2015 promoveu alterações substanciais acerca da sistemática expropriatória, estabelecendo que o Magistrado da execução, de início, estabelecerá o preço mínimo para leilão judicial, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante, nos termos art. 885 do CPC/2015.

4. Interpretando-se o regime expropriatório de modo a compatibilizar as regras e os princípios norteadores do CPC/2015, em se tratando de pagamento à vista, o preço pago no primeiro leilão poderá ser inferior ao da avaliação, desde que não seja vil, isto é, aquém do mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, ou, não tendo sido fixado preço mínimo, inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

5. Contudo, na hipótese de o interessado na aquisição do bem postular o pagamento em prestações, deverá apresentar proposta não inferior ao da avaliação até o início do primeiro leilão ou proposta que não configure preço vil até o início do segundo leilão, em observância ao comando do art. 895 do CPC/2015.

6. Recurso especial conhecido e desprovido.

Documento eletrônico VDA35566578 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 10/03/2023 14:59:14
Código de Controle do Documento: 37ca8c61-7f69-4b39-8503-7e5fdf8838d4

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, prosseguindo no julgamento, após a vista regimental do Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 07 de março de 2023.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

Documento eletrônico VDA35566578 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 10/03/2023 14:59:14
Código de Controle do Documento: 37ca8c61-7f69-4b39-8503-7e5fdf8838d4

RECURSO ESPECIAL Nº 1909299 - PR (2020/0314752-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE	:	MARY MATONO
RECORRENTE	:	CELIA SATIKO KIMURA
RECORRENTE	:	CEREALISTA SÃO PAULO LTDA
ADVOGADOS	:	MAURÍCIO GONÇALVES PEREIRA - PR034718
		CRISTIANE CHIOSINI LIMA - PR055721
RECORRIDO	:	IRESOLVE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A
ADVOGADO	:	JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - PR058886
INTERES.	:	ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADOS	:	JOSÉ MIGUEL GARCIA MEDINA - PR021731
		RAFAEL DE OLIVEIRA GUIMARÃES - PR035979

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO. ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS. ARREMATAÇÃO POR VALOR INFERIOR AO DA AVALIAÇÃO JÁ NO PRIMEIRO LEILÃO. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. POSSIBILIDADE, DESDE QUE NÃO CONFIGURADO PREÇO VIL. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Cinge-se a controvérsia em definir se a arrematação do imóvel penhorado por valor inferior ao da avaliação já no primeiro leilão configura, ou não, preço vil.

2. O propósito do leilão para alienação de bens do devedor é auferir o maior preço para satisfação dos créditos, respeitando o princípio da menor onerosidade do devedor e a desejável efetividade para o credor. Para tanto, o regime expropriatório estabelece regras e parâmetros a serem observados, erigindo pilares e balizas que sustentam e delimitam a medida extrema.

3. O Código de Processo Civil de 2015 promoveu alterações substanciais acerca da sistemática expropriatória, estabelecendo que o Magistrado da execução, de início, estabelecerá o preço mínimo para leilão judicial, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante, nos termos art. 885 do CPC/2015.

4. Interpretando-se o regime expropriatório de modo a compatibilizar as regras e os princípios norteadores do CPC/2015, em se tratando de pagamento à vista, o preço pago no primeiro leilão poderá ser inferior ao da avaliação, desde que não seja vil, isto é, aquém do mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, ou, não tendo sido fixado preço mínimo, inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

5. Contudo, na hipótese de o interessado na aquisição do bem postular o pagamento em prestações, deverá apresentar proposta não inferior ao da avaliação até o início do primeiro leilão ou proposta que não configure preço vil até o início do segundo leilão, em observância ao comando do art. 895 do CPC/2015.

6. Recurso especial conhecido e desprovido.

Documento eletrônico VDA35566579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 10/03/2023 14:59:14
Código de Controle do Documento: a1d48597-887a-46db-a888-25b0615111df

RELATÓRIO

Cuida-se, na origem, de agravo de instrumento interposto por **Cerealista São Paulo Ltda. e outras** contra decisão que, nos autos da ação de execução de título executivo extrajudicial promovido por Iresolve Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A., manteve o praceamento anunciado no edital, admitindo a arrematação do imóvel por valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação já no primeiro leilão.

A Décima Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Paraná, por maioria, negou provimento à insurgência, nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fls. 964-970):

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE REJEITA A ARGUIÇÃO DE NULIDADE DO EDITAL QUE ADMITE A ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL POR VALOR CORRESPONDENTE A 50% DA AVALIAÇÃO, JÁ NO PRIMEIRO LEILÃO. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE EXECUTADA. POSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO DO BEM POR VALOR INFERIOR AO DA AVALIAÇÃO JÁ NA PRIMEIRA PRAÇA, DESDE QUE NÃO SEJA CONSIDERADO PREÇO VIL. LEGISLAÇÃO PROCESSUAL QUE NÃO FAZ DISTINÇÃO ENTRE O PRIMEIRO E O SEGUNDO LEILÃO. METADE DO VALOR DA AVALIAÇÃO QUE NÃO CARACTERIZA PREÇO VIL. AUSÊNCIA DE NULIDADE A SER RECONHECIDA. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO (POR MAIORIA).

As executadas interpõem recurso especial, fundamentado na alínea *c* do permissivo constitucional, apontando dissídio jurisprudencial acerca da interpretação dos arts. 886, II, 891, *caput* e parágrafo único, e 895, I, do CPC/2015.

Sustentam, em síntese, a necessidade de observar o valor da avaliação no primeiro leilão do bem imóvel, sendo admissível o lance de 50% (cinquenta por cento) do valor constante do edital apenas no segundo leilão, sob pena de se configurar o preço vil.

Contrarrazões às 1.016-1.023 (e-STJ).

Em um primeiro momento, o recurso excepcional não foi conhecido por decisão monocrática desta relatoria, em razão da não comprovação do dissídio jurisprudencial (e-STJ, fls. 1.055-1.057).

Contudo, em decorrência da interposição de agravo interno (e-STJ, fls. 1.060-1.066) e de pedido de tutela de urgência (e-STJ, fls. 1.068-1.072), exerceu-se o juízo de retratação, reconhecendo que a divergência jurisprudencial foi demonstrada, bem como foi acolhido o pedido para concessão de efeito suspensivo ao recurso

Documento eletrônico VDA35566579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 10/03/2023 14:59:14
Código de Controle do Documento: a1d48597-887a-46db-a888-25b0615111df

especial (e-STJ, fls. 1.084-1.085).

É o relatório.

VOTO

Cinge-se a controvérsia em definir se a arrematação do imóvel penhorado por valor inferior ao da avaliação já no primeiro leilão configura, ou não, preço vil.

De início, vê-se que o presente apelo excepcional foi interposto com amparo na alínea *c* do permissivo constitucional, ao argumento de haver dissenso petroriano sobre a matéria, apontando como acórdãos paradigmas dois julgados do TJSP (AI n. 2104935-96.2019.2019.8.26.0000 e AI n. 2021316-74.2019.8.26.0000) e um do TJSC (AI n. 4014510-77.2018.8.24.0000).

Ademais, o dissídio jurisprudencial foi comprovado mediante o cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os acórdão paradigmas, apontando os dispositivos legais que supostamente tiveram tratamento diverso, sobretudo o art. 891, *caput* e parágrafo único, do CPC/2015, demonstrando, ainda, a presença da similitude fática e a existência de soluções jurídicas diferentes para situações análogas, o que justifica o conhecimento da insurgência.

Quanto ao mérito, cumpre ressaltar que o Tribunal de origem entendeu pela possibilidade de arrematação do bem imóvel por preço equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação já no primeiro leilão.

Consabido, o propósito do leilão para alienação de bens do devedor é auferir o maior preço para satisfação dos créditos, respeitando o princípio da menor onerosidade do devedor e a desejável efetividade para o credor. Para tanto, o regime expropriatório estabelece regras e parâmetros a serem observados, erigindo pilares e balizas que sustentam e delimitam a medida extrema.

Ainda sob a vigência do Código de Processo Civil de 1973, o bem penhorado somente poderia ser arrematado, no primeiro leilão, por valor igual ou superior ao da avaliação, admitindo-se a alienação abaixo dessa quantia somente no segundo leilão e desde que a oferta não configurasse preço vil.

Consoante essa perspectiva, o art. 686, VI, do CPC/1973 previa que o edital de hasta pública do bem penhorado deveria conter "a comunicação de que, se o bem não alcançar lanço superior à importância da avaliação, seguir-se-á, em dia e hora que forem desde logo designados entre os dez e os vinte dias seguintes, a sua alienação pelo maior lanço (art. 692)".

Documento eletrônico VDA35566579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 10/03/2023 14:59:14
Código de Controle do Documento: a1d48597-887a-46db-a888-25b0615111df

Portanto, na sistemática passada, acontecia a primeira hasta, na qual o bem somente poderia ser arrematado por preço igual ou superior ao da avaliação. Se não houvesse lanço suficiente, a segunda hasta ocorreria na data previamente agendada e, nesse momento, o bem poderia ser arrematado por qualquer preço, salvo se este fosse vil.

Vê-se que o art. 692 do CPC/1973 complementava a norma antecedente, dispondo que não seria aceita oferta de preço vil na segunda praça ou leilão, sem definir, todavia, qual o valor mínimo abaixo do qual o lance não seria admitido.

Considerando o caráter indeterminado de preço vil presente no panorama normativo anterior, a jurisprudência desta Corte Superior adotou como parâmetro o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) da avaliação do bem, proporção que poderia ser mitigada de acordo com as particularidades do caso concreto.

Na mesma linha de cognição:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. SÚMULA 182 DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA RECONSIDERADA. TUTELA ANTECIPADA COM CARÁTER ANTECEDENTE. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL. ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL. PREÇO VIL. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS CONTIDOS NO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.
> 1. A parte recorrente realizou a impugnação específica dos fundamentos de inadmissibilidade do recurso especial. Reconsideração da v. decisão da Presidência desta Corte Superior.
> 2. Não há violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal aprecia a controvérsia de forma completa e devidamente fundamentada, não incorrendo em omissão, contradição ou obscuridade.
> 3. **A jurisprudência do STJ adotou como parâmetro para a arrematação do imóvel o valor equivalente a 50% da avaliação do bem, ressalvando-se que a caracterização do preço vil depende das circunstâncias do caso concreto** (EDcl no AgInt nos EDcl nos EDcl no AREsp 1.101.385/PR, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 18/2/2020, DJe de 8/6/2020).
> 4. A ausência de impugnação de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão recorrido atrai o óbice da Súmula 283 do STF.
> 5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 1.768.673/ES, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 08/08/2022, DJe 19/08/2022 - sem grifo no original)
>
> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ANULAÇÃO DE ARREMATAÇÃO. PREÇO VIL. NÃO COFIGURAÇÃO. PRECEDENTES.

Documento eletrônico VDA35566579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 10/03/2023 14:59:14
Código de Controle do Documento: a1d48597-887a-46db-a888-25b0615111df

> IRREGULARIDADES NA AVALIAÇÃO. REEXAME. SÚMULA 7 DO STJ.
> **1. Não configura arrematação por preço vil quando a alienação atinge mais de 50% do valor atualizado da avaliação. Precedentes.**
> 2. O acolhimento da pretensão recursal acerca da alegada irregularidade na avaliação do bem demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula 7 do STJ.
> 3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.739.794/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 03/05/2021, DJe 06/05/2021 - sem grifo no original)

Entretanto, a atual legislação adjetiva civil promoveu alterações substanciais acerca dessa sistemática, estabelecendo que o Magistrado da execução, de início, estabelecerá o preço mínimo para leilão judicial, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante, nos termos art. 885 do CPC/2015.

Ademais, o seu art. 891, *caput* e parágrafo único, confirma a inviabilidade de se aceitar o preço vil, o qual se caracteriza como o inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, ou, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

Oportuno destacar que, tratando-se de leilão no modelo presencial, como se dá no caso, o art. 886, V, do CPC/2015 prevê a realização de um segundo leilão apenas "para a hipótese de não haver interessado no primeiro".

O dispositivo legal não reproduziu integralmente a regra correlata, constante do art. 686, VI, do CPC/1973, pela qual a segunda hasta pública deveria ocorrer se o bem não alcançasse proposta superior ao preço da avaliação.

Essa mudança na disciplina processual foi percebida pela doutrina especializada, como se depreende das lições de Daniel Amorim Assumpção Neves:

> O inciso V do art. 886 do Novo CPC prevê que deve constar do edital a indicação de local, dia e hora do segundo leilão presencial, para a hipótese de não haver interessado no primeiro.
> Quando comparado com o inciso VI do revogado art. 686 do CPC/1973 nota-se que o dispositivo ora comentado esconde uma importante novidade no procedimento do leilão judicial. **Enquanto o revogado dispositivo previa que a segunda hasta pública só ocorreria se o bem não alcançasse lanço superior à importância da avaliação, o art. 886, V, do Novo CPC, prevê como condição para que ocorra o segundo leilão judicial que não haja interessados no primeiro, permitindo a conclusão segura de que já neste admitir-se-á lances com valor inferior ao da avaliação, desde que não representem preço vil.** (NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Novo Código de Processo Civil:* comentado artigo por artigo. Salvador: JusPodivm,

Documento eletrônico VDA35566579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 10/03/2023 14:59:14
Código de Controle do Documento: a1d48597-887a-46db-a888-25b0615111df

2016. p. 1.403 - sem grifo no original)

No mesmo sentido se posiciona Fredie Didier Júnior:

> Para qualquer modalidade de alienação judicial, deve o juiz definir, previamente, o preço mínimo do bem, as condições de pagamento e as garantias que podem ser prestadas pelo adquirente. Não se admite que o pagamento seja por "preço vil" (art. 891, Código de Processo Civil). A definição do preço mínimo pelo órgão julgador é fundamental, pois aquisição feita abaixo do preço mínimo é considerada como "vil". **Essa é a função da estipulação do preço mínimo pelo órgão julgador: servir de base fática para a presunção absoluta de vileza do preço, caso a aquisição se dê por valor inferior ao mínimo estipulado.**
>
> Se por qualquer razão o preço mínimo não houver sido estipulado, o Código de Processo Civil prevê outro critério para a apuração da vileza: será vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação (art. 891, par. ún., CPC).
>
> Esse dispositivo merece cinco considerações: a) há também aqui uma presunção absoluta de vileza do preço; b) a regra não impede que se reconheça como vil valor superior à metade do valor da avaliação – as circunstâncias do caso concreto servirão de base para a avaliação do julgador; cria-se uma presunção absoluta, mas não se impede a concretização desse conceito indeterminado uma vez constatada a insuficiência do valor oferecido; c) o dispositivo também serve para definir que a não estipulação do preço mínimo, pelo órgão julgador, não leva à invalidação da alienação; a consequência normativa da não fixação do preço mínimo é a presunção absoluta prevista na parte final do parágrafo único do art. 891, CPC; d) no CPC-1973 (art. 692, CPC-1973), a vileza do preço gera invalidade da arrematação da segunda hasta pública, agora no CPC-15, a vileza do preço gera invalidade da alienação judicial em qualquer caso, mesmo no primeiro leilão; e) **agora, é possível que o bem seja alienado, ainda no primeiro leilão, por preço inferior ao da avaliação, desde que não seja vil.** (DIDIER JR., Fredie. *Curso de Direito Processual Civil*: execução. 8. ed. Salvador: editora Juspodivm, 2018, p.945 - sem grifo no original)

Diante disso, nota-se que, segundo esse posicionamento, será possível a arrematação do bem por valor inferior ao da avaliação já no primeiro leilão, desde que a quantia ofertada não constitua preço vil, segundo os parâmetros legais.

Todavia, não se descura do entendimento oposto, segundo o qual o CPC/2015 não teria alterado a sistemática da legislação revogada, de modo que o lance de arrematação no primeiro leilão deveria ser igual ou superior ao da avaliação, conforme se vê dos ensinamentos de J. E. Carreira Alvim:

> Nos termos do art. 891, *caput,* na alienação de bem penhorado não será aceito lance que ofereça preço vil.
>
> No primeiro leilão, a arrematação tem como limite mínimo o valor não inferior ao da avaliação, o que não acontece no segundo leilão, em que o bem pode

Documento eletrônico VDA35566579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 10/03/2023 14:59:14
Código de Controle do Documento: a1d48597-887a-46db-a888-25b0615111df

> ser arrematado por valor que não seja considerado vil. (ALVIM, J. E. Carreira. *Comentários ao novo Código de Processo Civil*: Lei 13.105/15: volume 13 arts. 876 ao 946, 12 ed. Curitiba: Juruá, 2017, p. 85)

Humberto Theodoro Júnior também adota essa linha de raciocínio:

> Na eventualidade de não surgir licitante algum, o primeiro leilão estará frustrado. Lavrar-se-á auto negativo e aguardar-se-á o segundo leilão, cuja designação já terá constado do edital.
> No novo leilão judicial, a arrematação já não mais estará limitada ao preço de avaliação. (THEODORO JR. Humberto. *Curso de direito processual civil*. 47. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 3. p. 595)

Tal corrente se vale da regra do art. 895, I e II, do CPC/2015, que prevê limites mínimos de valores para o primeiro e para o segundo leilão, nestes termos:

> Art. 895. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito:
> I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;
> II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

Entretanto, com a vênia desse entendimento, adota-se o primeiro posicionamento acima citado, porquanto, ao que parece, a regra do art. 895 é restrita à situação excepcional nele contemplada, ou seja, atinente tão só à possibilidade de apresentação de propostas para arrematação do bem leiloado mediante pagamento em parcelas.

Na verdade, essa disposição apenas vem a corroborar com a tese que ora se adota, pois a regra do CPC/2015 é de que o pagamento do valor ofertado para aquisição do bem penhorado seja feito de imediato, por depósito judicial ou por meio eletrônico, a não ser que haja pronunciamento judicial em sentido diverso (art. 892, *caput*).

Por conseguinte, em se tratando da regra (pagamento à vista), o preço pago no primeiro leilão poderá ser inferior ao da avaliação, desde que não seja vil, isto é, aquém do mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, ou, não tendo sido fixado preço mínimo, inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

De outro lado, na hipótese de o interessado na aquisição do bem postular o pagamento em prestações, dever-se-á seguir o comando do art. 895 do CPC/2015, ou seja, apresentar proposta não inferior ao da avaliação até o início do primeiro leilão ou proposta que não configure preço vil até o início do segundo leilão.

Documento eletrônico VDA35566579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 10/03/2023 14:59:14
Código de Controle do Documento: a1d48597-887a-46db-a888-25b0615111df

Portanto, interpretando-se o regime expropriatório de modo a compatibilizar as regras e os princípios norteadores do Código de Processo Civil de 2015, o referido posicionamento está em sintonia com os princípios da efetividade da jurisdição e da menor onerosidade ao patrimônio do devedor, uma vez que se evita a realização de sucessivos leilões, com os custos e desdobramentos inerentes ao prolongamento dos atos processuais, comuns durante a vigência do CPC/1973, em que o primeiro leilão, geralmente, mostrava-se como mera formalidade, marcado pela ausência de interessados que, de modo corriqueiro, aguardavam o início do segundo leilão para oferecer lances inferiores à avaliação.

Em tempo, os recorrentes afirmam que o preço da arrematação teria sido de R$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais), enquanto o valor da avaliação seria de R$ 1.450.000,00 (um milhão, quatrocentos e cinquenta mil reais).

Assim, ao menos em tese, o imóvel teria sido arrematado por preço inferior a 50% do valor da avaliação, contudo, oportuno destacar que tanto o acórdão recorrido quanto as razões do recurso especial tratam única e exclusivamente da possibilidade, ou não, de arrematação do imóvel em primeiro leilão por 50% do preço de avaliação, não podendo essa questão ser decidida em contrariedade ao quadro fático desenhado pelo acórdão *a quo*, pois o Tribunal estadual é soberano na análise dos fatos e das provas dos autos, e, sobretudo, por não ter sido devolvida a matéria a esta Corte, sob pena de se configurar decisão *ultra petita*.

Como se não bastasse, não se mostra possível investigar se a arrematação se deu de forma parcelada ou mediante pagamento à vista, pois em nenhum momento essa questão foi objeto de impugnação nas instâncias ordinárias ou aduzida no recurso especial, tendo sido levantada apenas em tribuna, na sustenção oral, tornando inadmissível qualquer alegação nesse sentido somente perante esta Corte Superior, seja por estar configurada a inovação recursal, seja por se caracterizar a ausência de prequestionamento.

Logo, tomando-se como base o acórdão recorrido e matéria devolvida ao STJ nas razões do recurso especial, vê-se que a arrematação por montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) da avaliação não constitui preço vil, bem como a ausência de vedação legal para que tal alienação ocorra já no primeiro praceamento, não há nenhum vício a ser sanado no edital de leilão.

Em face disso, nota-se que o acórdão não merece reparos, pois, conforme o quadro fático por ele delineado, o edital de leilão consignou como preço mínimo do bem, tanto na primeira quanto na segunda praça, o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

Documento eletrônico VDA35566579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 10/03/2023 14:59:14
Código de Controle do Documento: a1d48597-887a-46db-a888-25b0615111df

Ante o exposto, conheço do recurso especial para negar-lhe provimento, revogando a tutela provisória anteriormente concedida.

É como voto.

Documento eletrônico VDA35566579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 10/03/2023 14:59:14
Código de Controle do Documento: a1d48597-887a-46db-a888-25b0615111df

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2020/0314752-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 1.909.299 / PR**

Números Origem: 00086115920108160069 00614679520198160000 13726720118160069
614679520198160000 86112010 8611592010

PAUTA: 28/02/2023 JULGADO: 28/02/2023

Relator
Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. EDUARDO KURTZ LORENZONI

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	MARY MATONO
RECORRENTE	:	CELIA SATIKO KIMURA
RECORRENTE	:	CEREALISTA SÃO PAULO LTDA
ADVOGADOS	:	MAURÍCIO GONÇALVES PEREIRA - PR034718 CRISTIANE CHIOSINI LIMA - PR055721
RECORRIDO	:	IRESOLVE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A
ADVOGADO	:	JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - PR058886
INTERES.	:	ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADOS	:	JOSÉ MIGUEL GARCIA MEDINA - PR021731 RAFAEL DE OLIVEIRA GUIMARÃES - PR035979

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Títulos de Crédito - Cédula de Crédito Bancário

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dra. CRISTIANE CHIOSINI LIMA, pela parte RECORRENTE: MARY MATONO e Outros

CERTIDÃO

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

Após a sustentação oral, pediu vista regimental o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze. Aguardam os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino.

Documento eletrônico VDA35454100 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA, TERCEIRA TURMA Assinado em: 28/02/2023 18:03:46
Código de Controle do Documento: DD083600-A81B-4645-A1C9-92E5B54D07C7

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2020/0314752-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 1.909.299 / PR**

Números Origem: 00086115920108160069 00614679520198160000 13726720118160069
614679520198160000 86112010 8611592010

PAUTA: 28/02/2023 JULGADO: 07/03/2023

Relator
Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	MARY MATONO
RECORRENTE	:	CELIA SATIKO KIMURA
RECORRENTE	:	CEREALISTA SÃO PAULO LTDA
ADVOGADOS	:	MAURÍCIO GONÇALVES PEREIRA - PR034718 CRISTIANE CHIOSINI LIMA - PR055721
RECORRIDO	:	IRESOLVE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A
ADVOGADO	:	JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - PR058886
INTERES.	:	ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADOS	:	JOSÉ MIGUEL GARCIA MEDINA - PR021731 RAFAEL DE OLIVEIRA GUIMARÃES - PR035979

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Títulos de Crédito - Cédula de Crédito Bancário

CERTIDÃO

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

Prosseguindo no julgamento, após a vista regimental do Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze, a Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA35543252 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA, TERCEIRA TURMA Assinado em: 07/03/2023 17:19:19
Código de Controle do Documento: 06E95794-A007-4903-82FB-DD0F55CCAF8D