SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1909289 - PR (2020/0320296-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	USINAGEM DE PRECISAO KUNER LTDA
ADVOGADOS	:	ELTON ALAVER BARROSO - PR034050
		ANA PAULA DELGADO DE SOUZA BARROSO - PR029484
		BRUNA ROMEIRO CARNIATO DE SOUZA - PR059111
RECORRIDO	:	BRADESCO LEASING S.A ARRENDAMENTO MERCANTIL
ADVOGADOS	:	GILBERTO PEDRIALI - PR006816
		MARCOS CIBISCHINI DO AMARAL VASCONCELLOS - PR016440
		LUCIANE KITANISHI - PR049428

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. PREÇO VIL. INTIMAÇÃO PRÉVIA. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TJPR que, em fase de liquidação de sentença, rejeitou alegação de preço vil na alienação extrajudicial de bem arrendado e afastou a necessidade de intimação prévia da recorrente sobre a data do leilão.

2. A recorrente alegou violação aos artigos 891, parágrafo único, e 1.022, II, do CPC, 884 a 886 do CC, e 62, VII, do CDC, além de divergência jurisprudencial, sustentando que a alienação foi realizada a preço vil e que não houve intimação prévia para ciência da data do leilão.

3. O bem foi alienado por R$ 6.500,00, enquanto o valor de aquisição, já incluída a depreciação, era de R$ 40.014,00.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (I) saber se a alienação extrajudicial realizada a preço vil, inferior a 50% do valor de avaliação, deve ser anulada; e (II) saber se a ausência de intimação prévia da recorrente sobre a data do leilão extrajudicial configura irregularidade capaz de invalidar a alienação.

III. Razões de decidir

5. A alienação extrajudicial de bens arrendados deve observar a vedação de preço vil, compreendido como aquele inferior a 50% do valor de avaliação, conforme jurisprudência do STJ, que aplica às execuções extrajudiciais a vedação à alienação a preço vil existente nas execuções judiciais.

6. A ausência de intimação prévia do devedor sobre a data do leilão extrajudicial viola o direito de informação e defesa, sendo necessária para garantir a lisura do procedimento.

7. No caso, o valor de alienação do bem foi manifestamente inferior ao valor de aquisição, mesmo considerando a depreciação, caracterizando preço vil e prejuízo à recorrente.

8. O voto vencido na Corte de origem aplicou corretamente a jurisprudência do STJ ao caso ao determinar a substituição do valor de venda pelo valor de aquisição do bem, deduzido o percentual de depreciação anual normatizado pela

Documento eletrônico VDA51604115 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 11:06:50
Publicação no DJEN/CNJ de 29/10/2025. Código de Controle do Documento: 465141b7-21cc-4edf-83be-3fadb50f896c

Receita Federal, uma vez que o Banco credor não apresentou o valor de avaliação dos bens alienados.
IV. Dispositivo
9. Recurso provido para determinar, nos cálculos para restituição do VRG, a substituição do valor de venda extrajudicial do bem arrendado pela quantia de R$ 40.014,00, em que já deduzida a taxa de depreciação anual de 10%.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 27 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA51604115 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 11:06:50
Publicação no DJEN/CNJ de 29/10/2025. Código de Controle do Documento: 465141b7-21cc-4edf-83be-3fadb50f896c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1909289 - PR (2020/0320296-2)

RELATOR	:	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	USINAGEM DE PRECISAO KUNER LTDA
ADVOGADOS	:	ELTON ALAVER BARROSO - PR034050
		ANA PAULA DELGADO DE SOUZA BARROSO - PR029484
		BRUNA ROMEIRO CARNIATO DE SOUZA - PR059111
RECORRIDO	:	BRADESCO LEASING S.A ARRENDAMENTO MERCANTIL
ADVOGADOS	:	GILBERTO PEDRIALI - PR006816
		MARCOS CIBISCHINI DO AMARAL VASCONCELLOS - PR016440
		LUCIANE KITANISHI - PR049428

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. PREÇO VIL. INTIMAÇÃO PRÉVIA. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TJPR que, em fase de liquidação de sentença, rejeitou alegação de preço vil na alienação extrajudicial de bem arrendado e afastou a necessidade de intimação prévia da recorrente sobre a data do leilão.

2. A recorrente alegou violação aos artigos 891, parágrafo único, e 1.022, II, do CPC, 884 a 886 do CC, e 62, VII, do CDC, além de divergência jurisprudencial, sustentando que a alienação foi realizada a preço vil e que não houve intimação prévia para ciência da data do leilão.

3. O bem foi alienado por R$ 6.500,00, enquanto o valor de aquisição, já incluída a depreciação, era de R$ 40.014,00.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (I) saber se a alienação extrajudicial realizada a preço vil, inferior a 50% do valor de avaliação, deve ser anulada; e (II) saber se a ausência de intimação prévia da recorrente sobre a data do leilão extrajudicial configura irregularidade capaz de invalidar a alienação.

III. Razões de decidir

Documento eletrônico VDA51195941 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:05:14
Código de Controle do Documento: 4fe81a92-512b-45ee-85bc-7a69b2774f67

5. A alienação extrajudicial de bens arrendados deve observar a vedação de preço vil, compreendido como aquele inferior a 50% do valor de avaliação, conforme jurisprudência do STJ, que aplica às execuções extrajudiciais a vedação à alienação a preço vil existente nas execuções judiciais.

6. A ausência de intimação prévia do devedor sobre a data do leilão extrajudicial viola o direito de informação e defesa, sendo necessária para garantir a lisura do procedimento.

7. No caso, o valor de alienação do bem foi manifestamente inferior ao valor de aquisição, mesmo considerando a depreciação, caracterizando preço vil e prejuízo à recorrente.

8. O voto vencido na Corte de origem aplicou corretamente a jurisprudência do STJ ao caso ao determinar a substituição do valor de venda pelo valor de aquisição do bem, deduzido o percentual de depreciação anual normatizado pela Receita Federal, uma vez que o Banco credor não apresentou o valor de avaliação dos bens alienados.

IV. Dispositivo

9. Recurso provido para determinar, nos cálculos para restituição do VRG, a substituição do valor de venda extrajudicial do bem arrendado pela quantia de R$ 40.014,00, em que já deduzida a taxa de depreciação anual de 10%.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto pela **USINAGEM DE PRECISÃO KUNER LTDA**, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná (TJ-PR), assim ementado (e-STJ, fl. 79):

> *AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE ARRENDAMENTO MERCANTIL. AÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C /C RESTITUIÇÃO DE VALORES. FASE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. CÁLCULO PARA FINS DE RESTITUIÇÃO DE VRG PAGOS ANTECIPADAMENTE. APURAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE SALDO POSITIVO OU NEGATIVO DA OPERAÇÃO FINANCEIRA DO CONTRATO, NOS TERMOS DO RESP. Nº 1.099.212/RJ. BEM ARRENDADO VENDIDO EM LEILÃO. ALEGAÇÃO DE PREÇO VIL. PRETENSÃO DE DECLARAÇÃO DE IMPRESTABILIDADE DA VENDA EXTRAJUDICIAL. DECRETO LEI Nº 911/1969. ABUSIVIDADE NÃO CONSTATADA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.*

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta violação dos artigos 891, parágrafo único, 1.022, II, do CPC, 884 a 886 do CC, e 62, VII, do CDC, além de divergência jurisprudencial. Alegou, além de vício de fundamentação, que deve ser reformada a decisão recorrida porque devem ser declaradas efetuadas a preço vil as vendas extrajudiciais feitas pelo banco recorrido dos bens arrendados. Acrescenta que "*a prestação de contas da venda*

Documento eletrônico VDA51195941 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:05:14
Código de Controle do Documento: 4fe81a92-512b-45ee-85bc-7a69b2774f67

extrajudicial realizada pelo banco recorrido, somente em sede de liquidação e quando intimado especificamente para fazê-lo, não supre a necessidade da prévia intimação do Recorrente sobre a data designada do leilão para que o mesmo possa acompanhar o leilão e exercer a defesa dos seus direitos" (e-STJ, fl. 160).

Foram oferecidas contrarrazões (e-STJ, fls. 198-205).

É o relatório.

VOTO

O Tribunal de origem apreciou a alegação da recorrente de vício na alienação extrajudicial do bem arrendado por ter sido realizada a preço vil (e-STJ, fl. 82, grifei):

> *O agravante busca afastar* ***o valor de venda obtido em leilão (R$ 6.500,00 – mov. 7.2, 1º Grau),*** *por considerá-lo irrisório em comparação ao* ***preço inicial de compra do bem arrendando, incluída a depreciação (R$ 40.014,00).*** *Ocorre que a retomada do bem objetiva também o ressarcimento pela operação, já que invariavelmente será vendido para terceiro, pois não oferece utilidade ao arrendante. Assim, inexiste abusividade na venda realizada pela parte agravada, na medida em que também suporta o resultado da venda por valor inferior ao de mercado, o qual não foi efetivamente comprovado pelo agravante.*

Tal fundamentação foi complementada pela Corte estadual em julgamento de embargos de declaração, ocasião em que fez o seguinte acréscimo (e-STJ, fls. 129-130, destaquei):

> *Isso, naturalmente, porque a falta de lisura do procedimento extrajudicial não pode ser presumida, na perspectiva da boa-fé. A irregularidade é que deve ser provada, parecendo isso muito evidente. Aliás, se a demonstração da falta de lisura, seja por violação a algum direito de informação da agravante, seja por desrespeito ao valor correto do bem, então não se pode invocar a violação aos arts. 6°, VII, do CPC ou do art. 891, parágrafo único, do CPC, notadamente porque o leilão no caso em questão não é judicial.*
> *Ora, se* ***não há evidência de aplicação de valor de venda inadequado no cálculo de liquidação****, então torna-se irrelevante aferir quem perde pelo valor menor - se o banco, se a agravante, se os dois. Daí a razão de, mesmo que se considere que nem sempre haverá prejuízo ao banco por uma venda por valor inadequado, para os fins da decisão recorrida isso se torna irrelevante, uma vez que seu fulcro está na impossibilidade de se considerar o valor irrisório ou vil.*
> *Nessa perspectiva, não se reconhece haver omissão ou contradição na decisão embargada, merecendo ser somente suprimida, por desnecessária, a menção a que sempre suporá o resultado da venda por valor inferior ao de mercado. A pretensão de reforma para que prevaleça o entendimento do voto divergente, naturalmente, não é compatível com os aclaratórios.*

Constata-se que o voto vencedor, além de não ter analisado de forma específica a alegação da ora recorrente de que não fora previamente cientificada da data do leilão extrajudicial, também apenas tangenciou a alegação de preço vil ali reiterada pela então agravante, não procedendo a nenhum cotejo entre o valor de venda e o valor de avaliação do bem alienado.

Isso tudo no contexto de manifesta disparidade registrada pela própria Corte de origem entre o preço de alienação extrajudicial do bem, **R$ 6.500,00**, e o preço de sua aquisição, já incluída a depreciação, **R$ 40.014,00**.

Documento eletrônico VDA51195941 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:05:14
Código de Controle do Documento: 4fe81a92-512b-45ee-85bc-7a69b2774f67

A jurisprudência desta Corte Superior é uníssona no sentido de que, também nas alienações realizadas pelos credores em processos de execução extrajudicial, é de ser observada a vedação da alienação a preço vil, compreendida esta, em princípio, como aquela realizada a preço inferior a 50% ao preço de avaliação.

A propósito:

> *RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. **EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL**. LEI Nº 9.514 /1997. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. ARREMATAÇÃO A PREÇO VIL. IMPOSSIBILIDADE. JULGAMENTO CITRA PETITA. CARACTERIZAÇÃO. VALOR DA CAUSA. FIXAÇÃO. PROVEITO ECONÔMICO.*
> *1. A controvérsia dos autos se resume a definir: a) se houve negativa de prestação jurisdicional; b) se houve cerceamento de defesa em virtude do indeferimento do pedido de produção de provas; c) se está caracterizada a hipótese de julgamento citra petita; d) se as normas que impedem a arrematação por preço vil são aplicáveis à execução extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente e e) se o valor da causa foi adequadamente estabelecido.*
> *2. Não há falar em falha na prestação jurisdicional se o Tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível, ainda que em desacordo com a expectativa da parte.*
> *3. Modificar a conclusão do Tribunal de origem, soberano quanto à análise da necessidade ou não de se produzir outras provas além daquelas já produzidas, demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, tendo em vista o óbice da Súmula nº 7/STJ.*
> ***4. Mesmo antes da vigência da Lei nº 14.711/2023, é possível a invocação não só do art. 891 do CPC/2015, mas também de outras normas, tanto de direito processual quanto material, que i) desautorizam o exercício abusivo de um direito (art. 187 do Código Civil); ii) condenam o enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil); iii) determinam a mitigação dos prejuízos do devedor (art.422 do Código Civil) e iv) prelecionam que a execução deve ocorrer da forma menos gravosa para o executado (art. 805 do CPC/2015), para declarar a nulidade da arrematação a preço vil nas execuções extrajudiciais de imóveis alienados fiduciariamente.***
> *[...]*
> *(REsp n. 2.096.465/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/5/2024, DJe de 16/5/2024, grifei.)*

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO E ARREMATAÇÃO EM VIRTUDE DE PREÇO VIL E FALTA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DOS AUTORES. **LEILÃO EXTRAJUDICIAL.** INTIMAÇÃO PRÉVIA DO DEVEDOR. NECESSIDADE. PREÇO VIL NÃO CARACTERIZADO. ARREMATAÇÃO POR VALOR SUPERIOR À METADE DA AVALIAÇÃO. DO PREÇO VIL DO LEIÇÃO EXTRAJUDICIAL. CARACTERIZADO.*
> *1. Ação anulatória de leilão e arrematação em virtude de preço vil e falta de intimação pessoal dos autores.*
> *2. A jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de que é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da realização do leilão extrajudicial.*
> *3. C**aracteriza-se preço vil quando a arrematação não alcançar, ao menos, a metade do valor da avaliação. Precedentes.***
> *4. Agravo interno nos embargos de declaração no recurso especial não provido.*
> *(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.931.921/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/11/2021, DJe de 25/11/2021, destaquei.)*

Documento eletrônico VDA51195941 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:05:14
Código de Controle do Documento: 4fe81a92-512b-45ee-85bc-7a69b2774f67

Por outro lado, o voto vencido proferido na Corte de origem pela eminente Desembargadora Rosana Amara Girardi Fachin (e-STJ, fls. 84-90) dá aos fatos provados enquadramento jurídico consentâneo com a jurisprudência desta Corte Superior: diante da ausência de comprovação pelo Banco recorrido tanto da prévia intimação da ora recorrente para ciência da data do leilão extrajudicial quanto do valor de avaliação do bem alienado, adotou o valor pelo qual o bem foi adquirido e sobre ele aplicou percentual de depreciação normatizado pela Receita Federal.

Dessa forma, foi possível constatar a alienação a preço vil que já se apresentava aparente e recompor o prejuízo à recorrente mediante a imposição à recorrida de "*substituição do valor da venda – nos cálculos para restituição do VRG - pela quantia de R$ 40.014,00 – correspondente ao valor de aquisição do bem, com a dedução da taxa de depreciação anual de 10%, nos termos da tabela da Receita Federal*" (fl. 90).

Trata-se de conclusão que merece a chancela no julgamento deste recurso especial por bem aplicar aos fatos, tais como descortinados nos autos, a jurisprudência desta Corte Superior.

Ante o exposto, **dou provimento ao recurso especial**, a fim de determinar que a recorrida, nos cálculos para restituição do VRG à recorrente, substitua o valor da venda extrajudicial do bem arrendado pela quantia de R$ 40.014,00.

É como voto.

Documento eletrônico VDA51195941 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:05:14
Código de Controle do Documento: 4fe81a92-512b-45ee-85bc-7a69b2774f67

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 1.909.289 / PR

Número Registro: 2020/0320296-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00406589620108160001 00609153320198160000 609153320198160000

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	USINAGEM DE PRECISAO KUNER LTDA
ADVOGADOS	:	ELTON ALAVER BARROSO - PR034050
		ANA PAULA DELGADO DE SOUZA BARROSO - PR029484
		BRUNA ROMEIRO CARNIATO DE SOUZA - PR059111
RECORRIDO	:	BRADESCO LEASING S.A ARRENDAMENTO MERCANTIL
ADVOGADOS	:	GILBERTO PEDRIALI - PR006816
		MARCOS CIBISCHINI DO AMARAL VASCONCELLOS - PR016440
		LUCIANE KITANISHI - PR049428

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - ARRENDAMENTO MERCANTIL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA51585737 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 21/10/2025 01:02:37
Código de Controle do Documento: 465f661b-36ba-45f7-8c3b-4c5577f4f35a

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

Brasília, 20 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51585737 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 21/10/2025 01:02:37
Código de Controle do Documento: 465f661b-36ba-45f7-8c3b-4c5577f4f35a