



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2087981 - SP(2023/0263775-2)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **EMIDIO SILVA DIAS**
ADVOGADOS : **RICARDO DE SOUZA VARONI - MS016683**
: **SILVIO ERNESTO RANIER GOMES - MS018135**
RECORRIDO : **GENY ARAUJO DA SILVA**
ADVOGADO : **LUIZ ALBERTO FONSECA - MS014013**
RECORRIDO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **SILVIO ALBERTIN LOPES - MS019819**
INTERES. : **CLAYVON MOREIRA AMARAL**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NULIDADE POR PREÇO VIL, APLICABILIDADE DO ART. 27, § 4º, DA LEI 9.514/1997 E DO ART. 32, § 3º, DO DECRETO-LEI 70/1966, E CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TRF da 3ª Região em apelação cível que deu provimento ao recurso para anular a arrematação do imóvel. Aplicação, no julgamento, dos óbices da Súmula n. 83 do STJ, com prejudicialidade da alínea c, e referência à Súmula n. 7 do STJ para o não exame do dissídio.
2. A controvérsia diz respeito à ação anulatória de transferência de imóvel com pedido de indenização por danos materiais, visando à nulidade da consolidação da propriedade e da arrematação, além do ressarcimento dos valores investidos.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, reconheceu a ilegitimidade passiva do arrematante, excluiu-o da lide e condenou os autores em honorários, com suspensão da exigibilidade pela gratuidade.
4. A Corte de origem reformou para anular a arrematação, reconheceu a necessidade de intimação para purga da mora até a arrematação e caracterizou preço vil por lance inferior a 50% da avaliação, fixando honorários em 10% do valor da causa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se o art. 27, § 4º, da Lei n. 9.514/1997 autoriza a conversão de eventuais nulidades em perdas e danos, preservando a arrematação; (ii) saber se o art. 32, § 3º, do Decreto-Lei n. 70/1966 afasta o preço vil quando o lance supera o débito; (iii) saber se o art. 947 do Código Civil impõe

a conversão da obrigação em pecúnia para manter a arrematação; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial quanto ao critério de preço vil, defendendo parâmetro atrelado ao saldo devedor.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ: o art. 27, § 4º, da Lei n. 9.514/1997 não convalida arrematação viciada por preço vil, regulando apenas a destinação do produto de leilão válido.

7. Incide a Súmula n. 83 do STJ: o art. 32, § 3º, do Decreto-Lei n. 70/1966 não afasta o parâmetro objetivo de preço vil, aferido pela avaliação do bem e não pelo montante da dívida.

8. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ: a conversão em perdas e danos do art. 947 do Código Civil é excepcional e não se aplica quando é possível desfazer a arrematação por vício grave.

9. A inadmissão pela alínea a, por óbice sumular, prejudica o exame da divergência jurisprudencial na alínea c sobre a mesma tese jurídica.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para afastar a tese de que o art. 27, § 4º, da Lei n. 9.514/1997 convalida arrematação viciada por preço vil. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ para afirmar que o parâmetro de preço vil é a avaliação do imóvel, e não o saldo devedor, sendo inaplicável o art. 32, § 3º, do Decreto-Lei n. 70/1966 como critério substitutivo. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para afastar a conversão imediata em perdas e danos do art. 947 do Código Civil quando é possível desfazer a arrematação. 4. A inadmissão pela alínea a, por óbice sumular, prejudica o conhecimento do dissídio na alínea c sobre a mesma tese jurídica.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, art. 27, § 4º; Decreto-Lei n. 70/1966, art. 32, § 3º; CC, art. 947; CPC, arts. 85, § 11, 843, 886, caput, I e 891; CF, art. 105, III, a e c.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, REsp n. 2.167.979/PB, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/9/2025; STJ, REsp n. 1.884.369/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 20/5/2025; STJ, AgInt no REsp n. 1.553.816/CE, relator Ministro Lázaro Guimarães, Quarta Turma, julgado em 7/6/2018; STJ, AREsp n. 1583041/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 26/11/2019.

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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 23 de abril de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2087981 - SP(2023/0263775-2)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **EMIDIO SILVA DIAS**
ADVOGADOS : **RICARDO DE SOUZA VARONI - MS016683**
: **SILVIO ERNESTO RANIER GOMES - MS018135**
RECORRIDO : **GENY ARAUJO DA SILVA**
ADVOGADO : **LUIZ ALBERTO FONSECA - MS014013**
RECORRIDO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **SILVIO ALBERTIN LOPES - MS019819**
INTERES. : **CLAYVON MOREIRA AMARAL**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NULIDADE POR PREÇO VIL, APLICABILIDADE DO ART. 27, § 4º, DA LEI 9.514/1997 E DO ART. 32, § 3º, DO DECRETO-LEI 70/1966, E CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TRF da 3ª Região em apelação cível que deu provimento ao recurso para anular a arrematação do imóvel. Aplicação, no julgamento, dos óbices da Súmula n. 83 do STJ, com prejudicialidade da alínea c, e referência à Súmula n. 7 do STJ para o não exame do dissídio.
2. A controvérsia diz respeito à ação anulatória de transferência de imóvel com pedido de indenização por danos materiais, visando à nulidade da consolidação da propriedade e da arrematação, além do ressarcimento dos valores investidos.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, reconheceu a ilegitimidade passiva do arrematante, excluiu-o da lide e condenou os autores em honorários, com suspensão da exigibilidade pela gratuidade.
4. A Corte de origem reformou para anular a arrematação, reconheceu a necessidade de intimação para purga da mora até a arrematação e caracterizou preço vil por lance inferior a 50% da avaliação, fixando honorários em 10% do valor da causa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se o art. 27, § 4º, da Lei n. 9.514/1997 autoriza a conversão de eventuais nulidades em perdas e danos, preservando a arrematação; (ii) saber se o art. 32, § 3º, do Decreto-Lei n. 70/1966 afasta o preço vil quando o lance supera o débito; (iii) saber se o art. 947 do Código Civil impõe

a conversão da obrigação em pecúnia para manter a arrematação; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial quanto ao critério de preço vil, defendendo parâmetro atrelado ao saldo devedor.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ: o art. 27, § 4º, da Lei n. 9.514/1997 não convalida arrematação viciada por preço vil, regulando apenas a destinação do produto de leilão válido.

7. Incide a Súmula n. 83 do STJ: o art. 32, § 3º, do Decreto-Lei n. 70/1966 não afasta o parâmetro objetivo de preço vil, aferido pela avaliação do bem e não pelo montante da dívida.

8. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ: a conversão em perdas e danos do art. 947 do Código Civil é excepcional e não se aplica quando é possível desfazer a arrematação por vício grave.

9. A inadmissão pela alínea a, por óbice sumular, prejudica o exame da divergência jurisprudencial na alínea c sobre a mesma tese jurídica.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para afastar a tese de que o art. 27, § 4º, da Lei n. 9.514/1997 convalida arrematação viciada por preço vil. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ para afirmar que o parâmetro de preço vil é a avaliação do imóvel, e não o saldo devedor, sendo inaplicável o art. 32, § 3º, do Decreto-Lei n. 70/1966 como critério substitutivo. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para afastar a conversão imediata em perdas e danos do art. 947 do Código Civil quando é possível desfazer a arrematação. 4. A inadmissão pela alínea a, por óbice sumular, prejudica o conhecimento do dissídio na alínea c sobre a mesma tese jurídica.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, art. 27, § 4º; Decreto-Lei n. 70/1966, art. 32, § 3º; CC, art. 947; CPC, arts. 85, § 11, 843, 886, caput, I e 891; CF, art. 105, III, a e c.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, REsp n. 2.167.979/PB, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/9/2025; STJ, REsp n. 1.884.369/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 20/5/2025; STJ, AgInt no REsp n. 1.553.816/CE, relator Ministro Lázaro Guimarães, Quarta Turma, julgado em 7/6/2018; STJ, AREsp n. 1583041/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 26/11/2019.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por EMÍDIO SILVA DIAS com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região em apelação cível nos autos de ação anulatória.

O julgado foi assim ementado (fls. 437-438):

PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO - SFI. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PURGAÇÃO DA MORA ANTES DA ARREMATACÃO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO DA DATA DE REALIZAÇÃO DOS LEILÕES. ARREMATACÃO POR PREÇO VIL. APELAÇÃO PROVIDA. I - As razões pelas quais se considera regular a consolidação da propriedade pelo rito da Lei 9.514/97 são semelhantes àquelas que fundamentam a regularidade da execução extrajudicial pelo Decreto-lei 70/66. Ademais, o artigo 39, I da Lei 9.514/97 faz expressa referência aos artigos 29 a 41 do Decreto-lei 70/66. No âmbito do SFH e do SFI, as discussões em torno da execução extrajudicial pelos referidos diplomas legais se confundem em larga medida. II - O procedimento próprio previsto pelo Decreto-lei 70/66 garante ao devedor a defesa de seus interesses ao prever a notificação para a purgação da mora (artigo 31, § 1º), não sendo incomum, mesmo nessa fase, que o credor proceda à renegociação das dívidas de seus mutuários, ainda que não tenha o dever de assim proceder. No mesmo sentido é o artigo 26, caput e §§ 1º, 2º e 3º da Lei 9.514/97. III - Não é negado ao devedor o direito de postular perante o Poder Judiciário a revisão do contrato e a consignação em pagamento antes do inadimplemento, ou, mesmo com a execução em curso, o direito de apontar irregularidades na observância do procedimento em questão que tenham inviabilizado a sua oportunidade de purgar a mora. IV - A matéria é objeto de ampla e pacífica jurisprudência nesta Corte, em consonância com o entendimento ainda dominante no Supremo Tribunal Federal, segundo o qual o Decreto-lei nº. 70/66 foi recepcionado pela Constituição Federal de 1988. V - No tocante ao regramento do Decreto-lei 70/66, é corriqueira a alegação de irregularidade na execução em virtude da escolha unilateral do agente fiduciário pela mutuante, a qual, todavia, não se baseia em previsão legal ou contratual. A exigência de notificação pessoal se restringe ao momento de purgação da mora, não se aplicando às demais fases do procedimento. Mesmo nesta hipótese, quando o devedor se encontrar em lugar incerto ou não sabido, é possível a notificação por edital, nos termos do artigo 31, § 2º do Decreto-lei 70/66 e artigo 26, § 4º da Lei 9.514/97. VI - É de se salientar que o pedido de suspensão ou anulação de atos relativos ao procedimento de execução extrajudicial com base em irregularidades procedimentais deve ser acompanhado da demonstração cabal pelo devedor de que foi frustrada a sua intenção de purgar a mora ou de exercer o direito de preferência, a qual permitiria o prosseguimento regular da relação obrigacional. VII - Em suma, não prosperam as alegações de inconstitucionalidade da execução extrajudicial e de descumprimento do procedimento previsto pelo Decreto-lei 70/66 e pela Lei 9.514/97. VIII - No tocante ao direito de purgar a mora posteriormente à consolidação da propriedade fiduciária em nome do credor, o STJ tem entendimento de que, mediante previsão do art. 39 da Lei 9.514/97, é aplicável o art. 34 do Decreto-Lei 70/66, de modo de que é possível a purgação até a realização do último

leilão, data da arrematação. Para tanto, o STJ aponta a necessidade de intimação acerca da data de realização dos leilões mesmo antes do início da vigência da Lei 13.465/2017. IX - Com a edição da Lei 13.465/2017, o art. 39, II, da Lei 9.514/97 restou alterado, de modo que as disposições dos art. 29 a 41 do Decreto-lei 70/66 passaram a ser aplicáveis “exclusivamente aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca”, enquanto a notificação acerca da data de realização dos leilões é necessária para o eventual exercício de direito de preferência. Diante da alteração legal, esta Primeira Turma adota o entendimento de que o novo dispositivo aplica-se tão somente aos contratos que tiveram a consolidação da propriedade fiduciária já sob a égide desta lei. X - A Lei 9.514/97 não prevê a hipótese de fracasso do leilão em função da arrematação por preço vil. A jurisprudência pátria, no entanto, vem assentando que, além dos requisitos já previstos, o lance vencedor não poderá representar montante inferior à 50% da avaliação do imóvel, sob pena de se anular a execução, notadamente quando evidente ao senso comum a configuração do preço vil. XI - Este entendimento representa aplicação subsidiária e analógica da norma contida no artigo 692 do CPC/73, sendo de rigor destacar a positivação expressa da regra dos cinquenta por cento no artigo 891, caput e parágrafo único do novo CPC, ressalvada a hipótese em que houve fixação diversa de preço mínimo pelo juiz. XII - Caso em que foi realizada a intimação pessoal para a purgação da mora em agosto de 2014 e a consolidação da propriedade operou-se em 24/03/2015, antes do início da vigência da Lei 13.465/17. Por esta razão o autor teria o direito de pagar as prestações em atraso, cerca de R\$ 5.262,62, até a data de arrematação do imóvel. Não resta comprovado nos autos, no entanto, sequer o envio de notificação extrajudicial informando as datas de realização dos leilões. XIII - O imóvel, oferecido como garantia por ocasião de assinatura do “Contrato por Instrumento Particular de Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária”, foi avaliado inicialmente em R\$ 62.000,00. Já o valor de avaliação constante no Edital de Leilão Público era de R\$ 116.000,00. A parte Autora apresentou, ainda, parecer técnico alegando que o imóvel deveria ser avaliado em R\$ 150.000,00. Nestas condições, mesmo ao se desconsiderar a avaliação apresentada pela parte Autora, a arrematação do imóvel pelo montante de R\$ 33.840,00 em 19/08/2015, quantia praticamente idêntica à toda extensão da dívida, representa preço vil por ser inferior a 50% da avaliação do imóvel realizada pela própria CEF ao publicar o edital dos leilões. XIV - Apelação provida para anular a arrematação do imóvel. Honorários advocatícios devidos em favor do patrono da parte Autora em 10% do valor causa.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 27, § 4º, da Lei n. 9.514/1997, porque, após o leilão, o credor fiduciário deve prestar contas e devolver eventual saldo positivo ao devedor, de modo que eventuais nulidades do procedimento se resolvem em perdas e danos, mantendo-se a arrematação hígida;

b) 32, § 3º, do Decreto-Lei n. 70/1966, porquanto o critério para reconhecer preço vil não é a fração da avaliação, visto que a lei assegura a entrega da diferença ao devedor quando o lance supera o total da dívida, sendo inviável anular a arrematação superior ao débito;

c) 947 do Código Civil, pois, mantida sua ilegitimidade passiva e sendo inviável cumprir a obrigação na espécie, a prestação deve resolver-se pelo valor em pecúnia, preservando-se a arrematação.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento do Superior Tribunal de Justiça ao considerar vil o preço por ser inferior a 50% da avaliação, quando, na interpretação defendida, o parâmetro jurídico decorre da relação com o saldo devedor. Indica como paradigma o REsp n. 1.124.362/SP.

Requer o provimento do recurso para que se mantenha a arrematação do imóvel e se determine que eventuais nulidades do procedimento extrajudicial se resolvam em perdas e danos, com a posse do imóvel preservada aos arrematantes. Requer ainda que se reconheça sua ilegitimidade passiva, impondo-se à parte credora fiduciária a prestação de contas e o pagamento de eventual diferença remanescente com atualização e juros.

Nas contrarrazões, a parte recorrida defende a manutenção integral do acórdão recorrido e pede a majoração de honorários.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de anulação de transferência de bem imóvel com pedido de indenização por danos materiais em que a parte autora pleiteou a decretação da nulidade da consolidação da propriedade e da arrematação, bem como o pagamento de danos materiais no montante correspondente aos valores investidos no imóvel.

O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, reconheceu a ilegitimidade passiva de EMÍDIO SILVA DIAS e o excluiu da lide; condenou os autores ao pagamento de honorários advocatícios em favor da CEF e de EMÍDIO SILVA DIAS, fixados em R\$ 5.000,00, com ressalva de suspensão da exigibilidade em razão da gratuidade.

A Corte estadual reformou a sentença para anular a arrematação do imóvel, reconhecendo a necessidade de notificação para purgação da mora até a arrematação e a caracterização de preço vil por ser inferior a 50% da avaliação; fixou honorários advocatícios em favor do patrono da parte autora em 10% do valor da causa. Os embargos de declaração opostos foram rejeitados, mantendo-se a anulação da arrematação e afastando-se a conversão imediata em perdas e danos.

I - Art. 27, § 4º, Lei n. 9.514/1997

O arrematante, ora recorrente, invoca o art. 27, § 4º, da Lei n. 9.514/1997 para sustentar que, encerrado o procedimento com a arrematação, eventuais irregularidades devem resolver-se em perdas e danos, mediante prestação de contas pelo credor fiduciário e devolução ao devedor de eventual saldo remanescente, preservando-se a arrematação e a posse dos arrematantes.

A tese se ampara na finalidade liquidatória do regime da alienação fiduciária de imóvel: arrematado o bem e satisfeitas a dívida e despesas, o que sobejar deve ser restituído.

O recorrente afirma que a anulação da arrematação é desnecessária, bastando a conversão em perdas e danos, com prestação de contas pela CEF.

A controvérsia foi examinada à luz do alcance do art. 27, § 4º, da Lei n. 9.514/1997, dispositivo que disciplina a destinação do produto da alienação fiduciária após a realização de leilão válido, impondo ao credor fiduciário o dever de prestar contas e restituir ao devedor eventual saldo remanescente.

O acórdão recorrido, aplicando o Código de Processo Civil, reputou configurado preço vil, circunstância que conduziu à nulidade da arrematação; assim, afastou a aplicação do regime meramente restitutivo invocado pelo ora recorrente.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que referido dispositivo não tem o condão de convalidar leilões eivados de vício grave, mas apenas de regular os efeitos patrimoniais de arrematações híidas.

Quando caracterizado o preço vil, a consequência jurídica é a invalidação do ato expropriatório, por ofensa à dignidade da execução e vedação ao enriquecimento sem causa, não sendo possível resolver a irregularidade exclusivamente em perdas e danos.

Esse entendimento foi reafirmado em julgados recentes desta Corte que reconheceram a nulidade da arrematação por preço vil mesmo no âmbito da alienação fiduciária de imóvel, inclusive antes de alterações legislativas supervenientes, por aplicação de princípios gerais e normas subsidiárias do Código de Processo Civil.

Nesse sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL DESCRITO NO CONTRATO DE MÚTUO COMO TERRENO. AUSÊNCIA DE DESCRIÇÃO ATUALIZADA NO EDITAL DE LEILÃO. ARREMATACÃO A PREÇO VIL. NULIDADE CONFIGURADA. VIOLAÇÃO

AOS ARTS. 886, I E 891 DO CPC. PROVIMENTO DO RECURSO. I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação anulatória de leilão extrajudicial, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 5/8/2024 e concluso ao gabinete em 26/9/2024.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em decidir se a descrição do imóvel constante no edital de leilão extrajudicial é independente da descrição no contrato que constituiu a propriedade fiduciária e qual a consequência jurídica da mudança de descrição do imóvel em relação ao leilão.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O registro do contrato para constituição da propriedade fiduciária, e o edital de leilão são atos independentes realizados em suas próprias circunstâncias e cada um deverá conter a descrição atualizada do imóvel, conforme a realidade à época de sua formalização, devendo a cada ato registral proceder à atualização do livro de registros com a atual descrição do imóvel.

4. Na hipótese de ocorrer uma valorização expressiva do imóvel em função de uma obra ou benfeitoria significativa, é necessário que a descrição do bem no edital acompanhe a situação fática atual, em prol da efetividade da execução e da menor onerosidade ao devedor.

5. É pacífica a jurisprudência desta Corte no sentido de que se caracteriza preço vil quando a arrematação não alcançar, ao menos, a metade do valor da avaliação, devendo ser declarada a nulidade da arrematação a preço vil nas execuções extrajudiciais de imóveis alienados fiduciariamente.

6. No particular, (I) o Juízo de primeiro grau decidiu que a arrematação em segundo leilão justifica o valor abaixo da metade da avaliação e que o erro na descrição do edital não teria força para anular o leilão; (II) O Tribunal de segundo grau manteve a sentença sob o fundamento de que foi o autor que descreveu o imóvel como um terreno no momento do contrato de mútuo, e, portanto, não seria possível questionar isso após o inadimplemento.

IV. DISPOSITIVO

7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido para reformar o acórdão recorrido e julgar parcialmente procedente o pedido formulado na ação anulatória, a fim de declarar a nulidade da arrematação do imóvel, e determinar a realização de novo leilão com a descrição correta no edital do leilão. (REsp n. 2.167.979/PB, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/9/2025, DJEN de 17/9/2025.)

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. (REsp n. 1.884.369/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 20/5/2025, DJEN de 23/5/2025.)

Conclui-se que o art. 27, § 4º, da Lei n. 9.514/1997 não se presta a convalidar arrematação viciada por preço vil, porquanto disciplina apenas a

destinação do produto da alienação em hipóteses de leilão válido, sendo inaplicável quando reconhecida a nulidade do ato expropriatório, como corretamente decidido pelo Tribunal de origem, em consonância com a jurisprudência consolidada do STJ.

Aplica-se, desta forma, o óbice previsto na Súmula 83 do STJ, também aplicável à alínea *a* do art. 105, III da CF.

II - Art. 32, § 3º, do Decreto-Lei n. 70/1966

O recorrente alegou violação do art. 32, § 3º, do Decreto-Lei n. 70/1966 para reforçar a mesma lógica restitutória, afastando o critério de preço vil atrelado a 50% da avaliação e adotando, em sua visão, parâmetro ligado ao saldo devedor.

Eis o que dispõe o art. 32, § 3º:

Art. 32. Não acudindo o devedor à purgação do débito, o agente fiduciário estará de pleno direito autorizado a publicar editais e a efetuar no decurso dos 15 (quinze) dias imediatos, o primeiro público leilão do imóvel hipotecado.

[...]

§ 3º Se o lance de alienação do imóvel, em qualquer dos dois públicos leilões, for superior ao total das importâncias referidas no caput deste artigo, a diferença afinal apurada será entregue ao devedor.

Com base nessa regra especial, o recorrente sustenta que, sendo o lance superior ao débito, não seria caso de anulação por preço vil, mas de entrega da diferença ao devedor e, por conseguinte, de resolução por perdas e danos.

No que se refere ao art. 32, § 3º, do Decreto-Lei n. 70/1966, o ora recorrente sustenta que a inexistência de preço vil decorreria do fato de o lance vencedor ter sido suficiente para quitar integralmente o débito, sendo irrelevante a relação entre o valor da arrematação e o da avaliação do imóvel.

O Tribunal de origem afastou essa interpretação, aplicando o critério consolidado na jurisprudência do STJ de que o parâmetro para aferição do preço vil é o valor de avaliação do bem, e não o montante da dívida.

O Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento de que a possibilidade de restituição de eventual diferença ao devedor, prevista no Decreto-Lei n. 70/1966, não afasta a exigência de que a alienação se dê por preço minimamente compatível com o valor do imóvel, sob pena de aviltamento patrimonial.

Segundo precedentes, o simples fato de a arrematação ter sido suficiente para saldar o débito não constitui argumento idôneo para afastar a caracterização do preço vil, quando evidenciada a desproporção significativa entre o lance e a avaliação

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE PROCEDIMENTO EXECUTÓRIO EXTRAJUDICIAL. DECRETO-LEI 70/66. AUSÊNCIA DE AVALIAÇÃO DO BEM. CARACTERIZAÇÃO DE PREÇO VIL. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. Em que pese a regularidade do procedimento de execução extrajudicial sob o rito do Decreto-Lei 70/66, o qual não exige a avaliação prévia do bem, é possível discutir a nulidade do procedimento na via judicial, mediante a demonstração de prejuízo e caracterização de vileza na arrematação.

2. O simples fato de o preço obtido com a arrematação ter sido capaz de saldar o débito dos autores, sob a justificativa de que o procedimento executório não exige prévia avaliação do bem, não é argumento idôneo para afastar a alienação por preço vil devidamente caracterizada no caso concreto.

3. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.553.816/CE, relator Ministro Lázaro Guimarães, Quarta Turma, julgado em 7/6/2018, DJe de 15/6/2018, destaquei.)

Firmou-se que o simples fato de o lance ter sido suficiente para a quitação do débito não afastou a caracterização do preço vil, pois o parâmetro jurídico adotado pelo Superior Tribunal de Justiça é o valor de avaliação do imóvel, e não o montante da dívida, razão pela qual a interpretação conferida pelo acórdão recorrido está alinhada ao entendimento pacificado desta Corte.

Também é o caso de aplicação do óbice da Súmula 83 do STJ.

III - Art. 947 do CC

O recorrente invoca o art. 947 do Código Civil para defender, em caráter complementar, a conversão da obrigação na prestação pecuniária quando inviável o cumprimento na espécie, de modo a preservar a arrematação e solucionar o eventual vício por indenização.

Confira-se a redação do referido dispositivo de lei:

Art. 947. Se o devedor não puder cumprir a prestação na espécie ajustada, substituir-se-á pelo seu valor, em moeda corrente.

A parte pretende ver reconhecido que a manutenção da ilegitimidade passiva do arrematante e a consolidação dos efeitos da arrematação conduzem à solução indenizatória, com pagamento em pecúnia do que cabível, em linha com o regime da Lei n. 9.514/1997 e do Decreto-Lei n. 70/1966.

A invocação do art. 947 do Código Civil foi apresentada em caráter subsidiário, com o objetivo de converter a invalidação da arrematação em indenização pecuniária, preservando-se a posse do imóvel em favor do arrematante.

O acórdão recorrido rejeitou essa pretensão ao reconhecer que a nulidade decorrente do preço vil constituiu vício grave e plenamente passível de correção mediante o desfazimento do ato.

O Superior Tribunal de Justiça, como acima elucidado, firmou compreensão no sentido de que a conversão em perdas e danos configura medida excepcional, cabível apenas quando o retorno ao estado anterior se mostrar impossível ou excessivamente oneroso, o que não se verificou na espécie, em que o arrematante integrou a relação processual e discutiu diretamente a validade do leilão.

Nessas circunstâncias, a prestação jurisdicional adequada consistiu na desconstituição do ato viciado, não incidindo a regra do art. 947 do Código Civil,

que pressupõe impossibilidade de cumprimento da prestação, situação inexistente no caso concreto.

Ressalte-se que a conversão da nulidade em perdas e danos, com fundamento no art. 947 do Código Civil, não se mostrou cabível, uma vez que a anulação da arrematação constituiu providência juridicamente possível e adequada para a correção do vício identificado, inexistindo impossibilidade de retorno ao estado anterior que justificasse a solução indenizatória pretendida.

Novamente se aplica a Súmula 83 do STJ.

IV - Divergência jurisprudencial

É entendimento desta Corte que a inadmissão do recurso especial interposto com fundamento no artigo 105, III, a, da Constituição Federal, em razão da incidência de enunciado sumular, prejudica o exame do recurso no ponto em que suscita divergência jurisprudencial se o dissídio alegado diz respeito ao mesmo dispositivo legal ou tese jurídica, o que ocorreu na hipótese.

Neste sentido:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. COMPENSAÇÃO. DÉBITOS EM ABERTO. REVISÃO DO CONTEXTO FÁTICOPROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ALÍNEA C PREJUDICADA.

[...]

3. O óbice da Súmula 7 do STJ atinge também o Recurso Especial interposto com fundamento na alínea c do inciso III do artigo 105 da Constituição da República porque impede o exame de dissídio jurisprudencial, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual a Corte de origem deu solução à causa.

4. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do Recurso Especial, apenas em relação ao art. 1.022 do CPC/2015, e, nessa parte, não provido.

(AREsp 1583041/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 26/11/2019, DJe 19/12/2019.)

Nessa parte, portanto, o recurso não deve ser conhecido.

V - Conclusão

Ante o exposto, **deixo de conhecer o recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.087.981 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0263775-2

Número de Origem:

00005642520164036005 5642520164036005

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EMIDIO SILVA DIAS

ADVOGADOS : RICARDO DE SOUZA VARONI - MS016683

SILVIO ERNESTO RANIER GOMES - MS018135

RECORRIDO : GENY ARAUJO DA SILVA

ADVOGADO : LUIZ ALBERTO FONSECA - MS014013

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : SILVIO ALBERTIN LOPES - MS019819

INTERES. : CLAYVON MOREIRA AMARAL

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de abril de 2026