



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2538428 - SP (2023/0416096-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : L I R D E S B
ADVOGADO : RUDI ALBERTO LEHMANN JUNIOR - SP133321
AGRAVADO : S B L
ADVOGADO : ESTHER NANCY XAVIER ANTUNES - SP106176
INTERES. : L N R
INTERES. : I M L
ADVOGADO : FERNANDA HARDY MULLER - SP334810
INTERES. : Á D E S B
INTERES. : E S D E A

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMAÇÃO. PREÇO VIL NÃO CARACTERIZADO. PRECEDENTES. SÚMULA 83 DO STJ. VÍCIOS NO EDITAL QUE NÃO PREJUDICAM A PARTE EXECUTADA. SÚMULA 83 DO STJ.

1. Caracteriza-se preço vil quando a arrematação não alcançar, ao menos, a metade do valor da avaliação, patamar observado no caso concreto. Precedentes.
2. Eventual nulidade no edital de leilão, por ausência de informação, aproveita apenas ao arrematante, não sendo cabível tal alegação pelo devedor que não foi prejudicado. Precedentes.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

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 24/09/2024 a 30/09/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 30 de setembro de 2024.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2538428 - SP (2023/0416096-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : L I R D E S B
ADVOGADO : RUDI ALBERTO LEHMANN JUNIOR - SP133321
AGRAVADO : S B L
ADVOGADO : ESTHER NANCY XAVIER ANTUNES - SP106176
INTERES. : L N R
INTERES. : I M L
ADVOGADO : FERNANDA HARDY MULLER - SP334810
INTERES. : Á D E S B
INTERES. : E S D E A

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATACÃO. PREÇO VIL NÃO CARACTERIZADO. PRECEDENTES. SÚMULA 83 DO STJ. VÍCIOS NO EDITAL QUE NÃO PREJUDICAM A PARTE EXECUTADA. SÚMULA 83 DO STJ.

1. Caracteriza-se preço vil quando a arrematação não alcançar, ao menos, a metade do valor da avaliação, patamar observado no caso concreto. Precedentes.
2. Eventual nulidade no edital de leilão, por ausência de informação, aproveita apenas ao arrematante, não sendo cabível tal alegação pelo devedor que não foi prejudicado. Precedentes.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto em face da decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial.

O recurso especial foi interposto em face de acórdão que, nos autos de cumprimento de sentença, manteve a decisão que afastou a tese de que a avaliação do imóvel foi feita por preço vil, bem como rejeitou a alegação de vícios no edital na arrematação, nos termos da seguinte ementa (fl. 282):

Agravo de Instrumento – Cumprimento de sentença – Alegação de preço vil na arrematação de imóvel – Inconformismo que não pode prosperar - Decisão em consonância ao disposto no art. 891, parágrafo único, do CPC – As alegações de vícios na arrematação aqui não podem ser consideradas, porque não ocasionam prejuízos à Agravante e nos termos do artigo 18 do CPC, “ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento

Nas razões do especial, a aqui agravante apontou violação dos arts. 805, 886, VI, e 903, § 1º, do Código de Processo Civil.

Em suma, sustentou que o leilão realizado, no qual o lance mínimo foi equivalente a 50% (cinquenta por cento) do preço da avaliação do imóvel, acarretou grave desproporcionalidade entre o valor de mercado do imóvel e o valor da arrematação, desrespeitando os princípios da menor onerosidade ao devedor e da razoabilidade. Apontou vícios no edital do leilão, destacando não estar explícita a pendência de ação rescisória questionando a dívida que fundamentou o ato expropriatório.

Nas presentes razões, alega que a dívida que acarretou a arrematação do imóvel nunca foi comprovada, o que torna provável a procedência da ação rescisória.

Assim, aponta que "foi triplamente prejudicada: a um, porque nunca recebeu o sinal que lhe era devido pela compra e venda do imóvel; a dois, porque passou a ser executada, no cumprimento de sentença de origem deste agravo, pela devolução de valor que nunca foi adimplido relativamente a esse sinal; e, a três, porque o imóvel compromissado à agravada, no qual ela inclusive residiu por muitos meses sem nada pagar, sequer a título de aluguel, foi leiloado a preço vil, uma vez que a redução de 50% do valor do preço de avaliação não foi capaz de fazer frente à dívida executada e, caso o fator de redução fosse menor, a dívida, apesar de injusta e teratológica, seria ao menos liquidada".

Assevera que a realização do leilão foi medida precipitada, ante a tramitação de ação rescisória e de ação de consignação que discutem o mérito do título executivo judicial.

Apresenta o seguinte questionamento: "Ao passo que o estabelecimento do valor mínimo de 70% em segunda praça, caso fosse o imóvel arrematado, satisfaria todo o valor da execução, por quê, logo na segunda praça, adotar o valor mínimo de 50%, desvalorizando o bem leiloado e onerando excessivamente a executada?".

Impugnação às fls. 446-456.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não prospera.

Embora a agravante aponte haver possibilidade de rescisão do título que deu causa ao cumprimento de sentença, é certo que tal matéria não merece conhecimento no presente momento processual, em que se discute a validade da

arrematação do imóvel.

Com efeito, cabia à agravante noticiar a ocorrência do leilão nos autos da ação rescisória, de modo a requerer a suspensão do ato constitutivo. Não havendo notícia de eventual decisão nesse sentido, o mero ajuizamento de ação rescisória não é capaz de suspender os atos executivos.

Outrossim, como fundamentado na decisão agravada, esta Corte possui entendimento pacífico no sentido de que apenas se caracteriza preço vil quando a arrematação não alcançar, ao menos, a metade do valor da avaliação, patamar observado no caso concreto, conforme se extrai das seguintes passagens do acórdão recorrido:

[N]ão se verifica a ocorrência de arrematação por preço vil, já que realizada sob o preço de 50% da avaliação por perícia judicial, que é a que deve ser levada em consideração e não de websites de corretagem de imóveis. Além disso, o valor do imóvel apontado pela perícia a fls. 764/839 devia ser alvo de recurso próprio à época, descabendo este questionamento após a realização da arrematação. Por fim, a alegação de vícios na arrematação não pode ser acolhida porque não ocasiona prejuízo à Agravante e, nos termos do artigo 18 do CPC, “ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico”.

A respeito da caracterização de preço vil, confirmam-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA AGRAVANTE.

1. As questões postas à discussão foram dirimidas pelo órgão julgador de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, portanto, deve ser afastada a alegada violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC/15. Precedentes.
2. A conclusão a que chegou o Tribunal de origem, relativa à adequação do valor da avaliação, fundamenta-se nas particularidades do contexto que permeia a controvérsia. Incidência da Súmula 7 do STJ.
3. Segundo a jurisprudência desta Corte, não se considera vil o preço de arrematação superior a 50% do valor da avaliação. Precedentes. 3.1. Hipótese em que o valor da arrematação é superior a 50% do valor atualizado da avaliação, circunstância que afasta a alegada existência de preço vil.
4. A abordagem, apenas em sede de agravo interno, de questões não suscitadas no recurso especial e sequer tratadas no acórdão editado em segundo grau caracteriza indevida inovação recursal.
5. Agravo interno desprovido. (AglInt no AREsp n. 1.930.606/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 8/9/2023.)

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 LEILÃO 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. Caracteriza-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.)

Assim, realmente não há falar em preço vil. Em verdade, observa-se a concordância do acórdão recorrido com a orientação jurisprudencial desta Corte, a atrair o óbice da Súmula 83/STJ.

Por fim, com razão o Tribunal de origem ao entender que eventual falha no edital, por supostamente não deixar explícito o risco de cancelamento do leilão, prejudicaria apenas o arrematante. Por isso, não pode a ora agravante suscitar tal vício para buscar cancelar a arrematação.

No mesmo sentido é a jurisprudência desta Corte, a atrair o óbice da Súmula 83/STJ:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. NULIDADE NA ARREMATAÇÃO NÃO VERIFICADA. PRETENSÃO DE REVISÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. IMPUGNAÇÃO À AVALIAÇÃO NÃO REALIZADA NOS AUTOS DA EXECUÇÃO. PRECLUSÃO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Eventual nulidade no edital de leilão, por ter indicado que o bem arrematado teria área maior do que a efetivamente existente, aproveita apenas ao arrematante, não sendo cabível tal alegação pelo devedor que não foi prejudicado.

2. Segundo a jurisprudência desta Corte, não se considera vil o preço de arrematação superior a 50% do valor da avaliação.

Precedentes.

3. Da mesma forma, nos termos da jurisprudência desta Corte, o pedido de reavaliação do bem penhorado só pode se dar antes da sua adjudicação ou alienação. Precedentes.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.844.655/MS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/11/2023, DJe de 17/11/2023.)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. NULIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO. OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. REALIZAÇÃO DA PRIMEIRA PRAÇA SEM OS AUTOS DO PROCESSO. CULPA DOS AGRAVANTES. SÚMULA 7-STJ. IMPOSSIBILIDADE. DECRETAÇÃO DE NULIDADE. ARGÜIÇÃO POR QUEM LHE DEU CAUSA. INTIMAÇÃO PESSOAL DO EXECUTADO. PRESCINDIBILIDADE. NULIDADE. OMISSÃO. EDITAL. EXISTÊNCIA DE RECURSO NOS EMBARGOS DE DEVEDOR. INTERESSE DO ARREMATANTE.

1. Consoante entendimento pacificado desta Corte, o órgão judicial, para expressar sua convicção, não precisa aduzir comentários sobre todos os argumentos levantados pelas partes. Embora sucinta a motivação, pronunciando-se sobre as

questões de fato e de direito para fundamentar o resultado, exprimindo o sentido geral do julgamento, não se emoldura violação ao artigo 535, II, do Código de Processo Civil.

2. Ressente-se o recurso especial do necessário prequestionamento no que tange à questão relativa à compatibilidade entre a planilha e o valor da execução, efetivamente não debatida pelo Tribunal a quo, o que faz incidir a censura das súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal. O acórdão recorrido não conhece do agravo de instrumento no que se refere à aludida questão por não ter sido objeto de análise pela decisão agravada.

3. Se o Tribunal a quo reconhece que a primeira praça foi realizada sem os autos do processo por culpa exclusiva dos agravantes o faz com base nos elementos de convicção dos autos. Destarte, a revisão do julgado demanda incursão na seara fático-probatória, providência vedada em sede de recurso especial, ut súmula nº 07/STJ. Sendo inafastável tal conclusão, indevido o reconhecimento de nulidade devido à ausência dos autos quando da realização da primeira praça, uma vez que não é possível a decretação de nulidade quando alegada pela parte que lhe deu causa.

4. A intimação pessoal do executado, nos termos do art. 687, § 5º, do CPC, é presc indível quando, além de ter ocorrido a intimação na pessoa do seu patrono, o mesmo demonstra ter inequívoco conhecimento da data da hasta pública por intermédio da atuação do seu advogado nos autos, como ocorre in casu.

5. De acordo com o estabelecido no art. 686, V, do CPC, eventual nulidade relativa à omissão, no edital, quanto à existência de recurso nos embargos do devedor aproveita apenas ao arrematante e depende da demonstração da existência de prejuízo, não sendo cabível tal alegação pelo devedor que não foi prejudicado.

6. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no Ag n. 597.874/DF, relator Ministro Fernando Gonçalves, Quarta Turma, julgado em 20/10/2005, DJ de 14/11/2005, p. 328.)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.538.428 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0416096-0

Número de Origem:

00006372520178260011 0000637252017826001100084333320188260011 00084333320188260011
10098336020168260100 22846040720228260000 6372520178260011
637252017826001100084333320188260011 84333320188260011

Sessão Virtual de 24/09/2024 a 30/09/2024

SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : L I R DE S B

ADVOGADO : RUDI ALBERTO LEHMANN JUNIOR - SP133321

AGRAVADO : S B L

ADVOGADO : ESTHER NANCY XAVIER ANTUNES - SP106176

INTERES. : L N R

INTERES. : I M L

ADVOGADO : FERNANDA HARDY MULLER - SP334810

INTERES. : Á DE S B

INTERES. : E S DE A

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : L I R DE S B

ADVOGADO : RUDI ALBERTO LEHMANN JUNIOR - SP133321

AGRAVADO : S B L

ADVOGADO : ESTHER NANCY XAVIER ANTUNES - SP106176

INTERES. : L N R

INTERES. : I M L

ADVOGADO : FERNANDA HARDY MULLER - SP334810

INTERES. : Á DE S B

INTERES. : E S DE A

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 24/09/2024 a 30/09/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 30 de setembro de 2024