SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2818110 - SC (2024/0477363-5)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	ADEMICON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS S/A
ADVOGADOS	:	MARIANA STRONA WIEBE - PR041513
		BIANCA PREVIATTI - PR111764
AGRAVADO	:	DARCI MAASS GESSER
AGRAVADO	:	NALBOR GESSER
ADVOGADO	:	RYNALDO CLEY AMORIM E SILVA - SC010801

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DÍVIDA COM ORIGEM EM CONTRATO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. VALOR DA SEGUNDA PRAÇA QUE NÃO PODE SER INFERIOR A 50% DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. PREÇO VIL CARACTERIZADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação declaratória de nulidade de edital de leilão extrajudicial, requerendo os autores a publicação de um novo edital estipulando como preço mínimo do imóvel o percentual de 50% do valor da avaliação.

2. Consoante a jurisprudência desta Corte, muito embora o art. 27, § 2º, da Lei n. 9.514/97 autorize a venda do imóvel em segundo leilão pelo valor da dívida, a arrematação não poderá ser realizada por preço vil, assim considerado aquele inferior a 50% do valor de avaliação, sob pena de causar um prejuízo exagerado em desfavor do devedor fiduciante.

3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de abril de 2025.

Documento eletrônico VDA46905345 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/04/2025 12:59:11
Publicação no DJEN/CNJ de 23/04/2025. Código de Controle do Documento: 7687cfbe-f82a-4df5-ad33-a6813d43b135

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA46905345 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/04/2025 12:59:11
Publicação no DJEN/CNJ de 23/04/2025. Código de Controle do Documento: 7687cfbe-f82a-4df5-ad33-a6813d43b135

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2818110 - SC (2024/0477363-5)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	ADEMICON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS S/A
ADVOGADOS	:	MARIANA STRONA WIEBE - PR041513
		BIANCA PREVIATTI - PR111764
AGRAVADO	:	DARCI MAASS GESSER
AGRAVADO	:	NALBOR GESSER
ADVOGADO	:	RYNALDO CLEY AMORIM E SILVA - SC010801

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DÍVIDA COM ORIGEM EM CONTRATO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. VALOR DA SEGUNDA PRAÇA QUE NÃO PODE SER INFERIOR A 50% DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. PREÇO VIL CARACTERIZADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação declaratória de nulidade de edital de leilão extrajudicial, requerendo os autores a publicação de um novo edital estipulando como preço mínimo do imóvel o percentual de 50% do valor da avaliação.

2. Consoante a jurisprudência desta Corte, muito embora o art. 27, § 2º, da Lei n. 9.514/97 autorize a venda do imóvel em segundo leilão pelo valor da dívida, a arrematação não poderá ser realizada por preço vil, assim considerado aquele inferior a 50% do valor de avaliação, sob pena de causar um prejuízo exagerado em desfavor do devedor fiduciante.

3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ADEMICON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A. (ADEMICON) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assim ementado:

Documento eletrônico VDA46690243 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 07/04/2025 09:36:28
Código de Controle do Documento: 383978dd-9da8-4420-93b5-8a4dd8d9a57f

AÇÃO ANULATÓRIA – EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL QUE CONSTA REGISTRADO QUE, EM SEGUNDA PRAÇA, O IMÓVEL PODERÁ SER ARREMATADO PELO VALOR DA DÍVIDA – DÉBITO QUE É INFERIOR A 50% DO VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM – VIOLAÇÃO DO DISPOSTO NO ARTIGO 891 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – PEÇO VIL CARACTERIZADO – RECONHECIMENTO DA NULIDADE DO EDITAL QUE SE IMPÕE – RECURSO PROVIDO.

Caracteriza-se preço vil quando o valor de arrematação for inferior a 50% do de avaliação do imóvel, conforme disposto no artigo 891 do Código de Processo Civil (STJ – Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.461.951/PR, Terceira Turma, unânime, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. em 21.02.2017).

Ainda que a Lei nº 9.514/97 autorize a alienação de imóvel, em segunda praça, pelo valor da dívida, o posicionamento jurisprudencial é o de que a arrematação não pode ser implementada por preço vil – inferior a 50% do valor de avaliação –, sob pena de enriquecimento ilícito da arrematante e da credora fiduciária (TRF 3ª Região – Agravo de Instrumento nº -96.2022.4.03.0000/SP, 2ª Turma, unânime, rel. Des. Federal José Carlos Francisco, j. em 10.04.2023; neste sentido: TJMS – Apelação Cível nº 1408476- 42.2017.8.12.0000, de São Gabriel do Oeste, 3ª Câmara Cível, unânime, rel. Des. Eduardo Machado Rocha, j. em 17.10.2017) [e-STJ, fl. 484].

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 623/629).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Trata-se de ação declaratória de nulidade de edital de leilão extrajudicial ajuizada por NALBOR GESSER e DARCI MAASS GESSER (NALBOR e outra) contra a ora insurgente, requerendo os autores a publicação de um novo edital estipulando como preço mínimo do imóvel o percentual de 50% do valor da avaliação.

Em primeira instância, o pedido foi julgado improcedente, tendo sido a sentença reformada pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, em grau de apelação, ao fundamento de que, estando "caracterizado o preço vil, deve ser anulado o edital a fim de que outro seja publicado, nele devendo constar que o valor mínimo de arrematação corresponda a 50% do valor atualizado da avaliação dos imóveis" (e-STJ, fl. 482).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, ADEMICON alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação do

Documento eletrônico VDA46690243 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 07/04/2025 09:36:28
Código de Controle do Documento: 383978dd-9da8-4420-93b5-8a4dd8d9a57f

art. 27, § 2º, da Lei n. 4.591/64, ao sustentar a possibilidade de que o valor mínimo do segundo leilão seja igual ou superior ao valor da dívida.

Do valor do imóvel

Sobre o tema controvertido, ao julgar o recurso de apelação interposto por NALBOR e outra, ora recorridos, dando-lhe provimento, o TJSC assim se pronunciou:

> *Por constar, no edital, a informação de que, em segunda praça, os imóveis poderiam ser arrematados pelo valor da dívida, os devedores ajuizaram esta action na fiúza de ver reconhecida a nulidade do edital.*
> *Dispõe o § 2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97 que, "no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais". Entretanto, o artigo 891 do Código de Processo Civil prescreve que não pode ser aceito lance ofertado em preço vil, considerando-se aquele "inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação" (parágrafo único).*
> *Pois bem, consta registrado no edital do leilão que o imóvel rural (Matrícula nº 19.367 do Registro de Imóveis de Guaramirim) havia sido avaliado em R$ 1.720.691,94 enquanto que o valor do débito corresponde a R$ 683.292,25. Feitas as contas, constata-se que o saldo devedor equivale a 39,71% do valor do imóvel. Dúvida não há, portanto, de que o valor da dívida é inferior a 50% do de avaliação do imóvel.*
> *Neste panorama, "caracteriza-se preço vil quando a arrematação não alcançar, ao menos, a metade do valor da avaliação" (STJ – Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1931921 /SP, Terceira Turma, unânime, relatora Ministra Nancy Andrighi, j. em 22.11.2021). Ainda que a Lei nº 9.514/97 chancele a possibilidade do imóvel ser arrematado pelo valor da dívida, é fato que os dispositivos legais devem ser interpretados de forma sistêmica, buscando garantir a conjugação de dispositivos legais, princípios e valores jurídicos. Assim, não há como autorizar-se a venda dum imóvel por valor vil, o que virá em claro prejuízo financeiro aos devedores, onerando-os excessivamente, além de evitar-se, com isso, o enriquecimento ilícito do arrematante* (e-STJ, fl. 482).

Consoante a jurisprudência desta Corte, muito embora o art. 27, § 2º, da Lei n. 9.514/1997 autorize a venda do imóvel em segundo leilão pelo valor da dívida, a arrematação não poderá ser realizada por preço vil, assim considerado aquele inferior a 50% do valor de avaliação, sob pena de causar um prejuízo exagerado em desfavor do devedor fiduciante.

A propósito:

> *EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL.*

Documento eletrônico VDA46690243 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 07/04/2025 09:36:28
Código de Controle do Documento: 383978dd-9da8-4420-93b5-8a4dd8d9a57f

EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/1997. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. ARREMATAÇÃO A PREÇO VIL. IMPOSSIBILIDADE. COMPLEMENTAÇÃO DO PREÇO. VIABILIDADE. ESCLARECIMENTOS NECESSÁRIOS. EMBARGOS ACOLHIDOS.

1. 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.

2. Uma vez constatada a arrematação a preço vil, e não se tratando de nulidade absoluta, deve ser admitida a intimação do arrematante para complementar o pagamento do preço, em montante suficiente para atingir o percentual legalmente exigido.

3. Hipótese concreta em que a complementação da oferta se apresenta como solução mais adequada e amoldada às especificidades da Lei nº 9.514/1997, tendo em vista: i) a consolidação da propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário; ii) o tempo decorrido desde a arrematação (28/5/2020), momento em que o arrematante recebeu a posse do bem imóvel e nele passou a exercer suas atividades, e iii) a necessária proteção do arrematante de boa-fé.

4. Matéria sobre a qual se verificou a existência de efetiva omissão, a justificar, excepcionalmente, o acolhimento dos embargos de declaração.

5. Embargos de declaração opostos por JEAN CARLOS BELMONTE SILVA acolhidos, com modificação da extensão do provimento do recurso especial interposto por LUCIANTE PARTICIPAÇÕES S.A.

(EDcl no REsp n. 2.096.465/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado aos 17/9/2024, DJe de 20/9/2024)

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. Caracteriza-se preço vil quando a arrematação não alcançar, ao menos, a metade do valor da avaliação. Precedentes.

Documento eletrônico VDA46690243 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 07/04/2025 09:36:28
Código de Controle do Documento: 383978dd-9da8-4420-93b5-8a4dd8d9a57f

> *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 aos 22/11/2021, DJe de 25/11/2021)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

MAJORO em 2% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor da parte recorrida, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Documento eletrônico VDA46690243 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 07/04/2025 09:36:28
Código de Controle do Documento: 383978dd-9da8-4420-93b5-8a4dd8d9a57f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.818.110 / SC

Número Registro: 2024/0477363-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50086451120198240036

Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	ADEMICON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS S/A
ADVOGADOS	:	MARIANA STRONA WIEBE - PR041513
		BIANCA PREVIATTI - PR111764
AGRAVADO	:	DARCI MAASS GESSER
AGRAVADO	:	NALBOR GESSER
ADVOGADO	:	RYNALDO CLEY AMORIM E SILVA - SC010801

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Documento eletrônico VDA46885619 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/04/2025 00:35:39
Código de Controle do Documento: 0264b4bb-39c7-4e29-9530-761c7a9e9125

Brasília, 14 de abril de 2025

Documento eletrônico VDA46885619 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/04/2025 00:35:39
Código de Controle do Documento: 0264b4bb-39c7-4e29-9530-761c7a9e9125