



PODER JUDICIÁRIO  
Tribunal Regional Federal da 3ª Região  
2ª Turma

APELAÇÃO CÍVEL (198) Nº 5006565-16.2018.4.03.6119 RELATOR: Gab. 05 - DES. FED. COTRIM GUIMARÃES

APELANTE: ----- Advogado do(a) APELANTE: NATALIA ROXO DA SILVA - SP344310-A

APELADO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, -----, -----Advogado do(a) APELADO: CRISTINA DA PURIFICACAO BRAZ - SP206643-A OUTROS PARTICIPANTES:



PODER JUDICIÁRIO  
Tribunal Regional Federal da 3ª Região  
2ª Turma

APELAÇÃO CÍVEL (198) Nº 5006565-16.2018.4.03.6119 RELATOR: Gab. 05 - DES. FED. COTRIM GUIMARÃES

APELANTE: ----- Advogado do(a) APELANTE: NATALIA ROXO DA SILVA - SP344310-A

APELADO: CAIXA ECONOMICA FEDERAL, -----, ----- Advogado do(a) APELADO: CRISTINA DA PURIFICACAO BRAZ - SP206643-A OUTROS PARTICIPANTES:

RELATÓRIO

**Descrição fática:** Trata-se de ação proposta por ----- em face de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, objetivando declaração de nulidade dos procedimentos de execução extrajudicial previsto na Lei n.º 9.514/97 e, conseqüentemente, todos os atos efeitos decorrentes; bem como o direito de purgar a mora na forma do artigo 39 da Lei n.º 9.514/97 c.c. artigo 34 do Decreto-Lei n.º 70/66; declaração da ocorrência de preço vil; e nulidade da cláusula de instituição de alienação fiduciária e reconhecimento de bem de família..

**Sentença:** o MM. Juízo *a quo* julgou improcedentes os pedidos

formulados pelo autor, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, e extinguiu o processo com resolução de mérito.

**Apelante:** o autor pretende a reforma da r. sentença arguindo, em apertada síntese; declarar a nulidade do leilão realizado e consequente arrematação devido a caracterização do preço vil; declarar a nulidade do procedimento de execução tendo em vista a falta da notificação das datas designadas para o leilão; declarar o direito da autor purgar o débito na forma do artigo 39 da lei 9514/97 cc artigo 34 do DL 70/66, ou alternativamente decretar a reversão em perdas e dano conforme Lei 13.465/17.

Com contrarrazões.

É o relatório.

---

**O Exmo. Sr. Desembargador Federal Carlos Francisco:** Cuida-se de ação ordinária ajuizada por ----- em face da Caixa Econômica Federal (CEF), objetivando a anulação da execução extrajudicial de imóvel objeto de financiamento imobiliário com cláusula de alienação fiduciária em garantia, com pedido de tutela antecipada.

Deferido em parte o pedido de tutela antecipada. Após instrução processual, sobreveio sentença que julgou improcedentes os pedidos, nos termos do art. 487, I, do CPC.

Irresignada, a parte autora apresentou apelação, alegando, em síntese, que o imóvel foi arrematado por preço vil, correspondente a 26,7% do valor da avaliação; não foi notificado sobre as datas dos leilões; possibilidade de purgar a mora, nos termos do Decreto-Lei nº 70/1966.

O E. Relator negou provimento ao recurso.

Com a devida vênia, divirjo do E. Relator, pelos motivos que passo a expor:

Conforme prevê o art. 24, VI, e o art. 27, §§1º e 2º, ambos da Lei nº 9.514/1997, para efeito de leilão extrajudicial, o contrato de alienação fiduciária deve prever a indicação do valor do imóvel e os critérios para a respectiva revisão, não podendo haver arrematação, em primeiro leilão, por montante inferior ao “valor do imóvel” (conforme efetiva avaliação); já em segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao “valor da dívida” (assim entendido o valor total remanescente do contrato, em razão do vencimento antecipado das parcelas vincendas, mais encargos e despesas diversas da consolidação).

Muito embora o art. 27, §2º, da Lei nº 9.514/1997 possibilite a venda do imóvel em segundo leilão por valor superior ao da dívida, a jurisprudência sedimentou-se no sentido de que a arrematação não poderá ser realizada por preço vil, inferior a 50% do valor de avaliação, sob pena de ocorrer enriquecimento sem causa em favor da credora

fiduciária. Confirmam-se, nesse sentido, os seguintes julgados do C. STJ e desta E. Corte:

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 1931921/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/11/2021, DJe 25/11/2021).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO PELA CONFIRMAÇÃO DA DECISÃO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA QUE SUSPENDEU OS EFEITOS DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL. VALOR DO IMÓVEL. PREÇO VIL. PREMISSA FÁTICA. ANÁLISE DOS REQUISITOS DO ART. 273 DO CPC/1973. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICOPROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte tem adotado como parâmetro para a aferição da configuração de preço vil o valor de 50% (cinquenta por cento) da avaliação do bem.
2. Diante das circunstâncias fáticas do caso, o acórdão estadual firmou premissa quanto ao fato de o valor da aquisição do bem ser considerado vil, porquanto correspondente a 48% do valor venal do imóvel. Dessa forma, qualquer alteração nesse quadro demandaria o reexame do conjunto faticoprobatório dos autos, o que é vedado a esta Corte em virtude do óbice da Súmula n. 7/STJ.

3. Ademais, é firme o posicionamento do STJ no sentido de que é inviável a interposição do especial no qual se visa a discutir o preenchimento, ou não, dos requisitos da antecipação da tutela previstos no art. 273 do CPC de 1973, porquanto tal discussão ensejaria o reexame do substrato fático-probatório levado em consideração pelas instâncias ordinárias, o que é vedado no âmbito do recurso especial, em virtude do óbice do enunciado da Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp 903.138/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/11/2016, DJe 24/11/2016).

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO - SFI. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO PREVISTO PELA LEI 9.514/97. PURGAÇÃO DA MORA ANTES DA ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE APÓS A LEI 13.465/17. EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE APÓS O REGISTRO DA ARREMATAÇÃO. ARREMATAÇÃO POR PREÇO VIL. PRESTAÇÃO DE CONTAS. PERDAS E DANOS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA.

(...)

XIII - A Lei 9.514/97 não prevê a hipótese de fracasso do leilão ou de posterior venda direta 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. Este entendimento representa aplicação subsidiária e analógica da norma contida no art. 692 do CPC/73, sendo de rigor destacar a positividade expressa da regra dos cinquenta por cento no art. 891, caput e parágrafo único do novo CPC, ressalvada a hipótese em que houve fixação diversa de preço mínimo pelo juiz.

XIV - A arrematação do imóvel por valor irrisório configura prática abusiva, quer aconteça no âmbito dos leilões disciplinados pela Lei 9.514/97, que aconteça por venda direta a terceiros. Se a venda do imóvel se deu por valor inferior à metade do valor do imóvel, a execução poderá ser anulada, ou o credor condenado a prestar contas das operações, com o potencial de ter de pagar ao devedor o valor que excede seu crédito até metade do valor da avaliação do imóvel. Condenação nesse sentido não prejudica a compensação de despesas referentes ao período posterior à arrematação e anterior à imissão na posse.

XV - Nestas condições, há fortes indícios de que a venda do imóvel se deu por preço vil, fato esse que deve ser levado em consideração para o julgamento da apelação nos termos do art. 933 do CPC. Considerando que a parte Autora

despendeu grandes esforços processuais, mas em momento algum conseguiu comprovar sua capacidade material de purgar a mora ou exercer o direito de preferência, considerando ainda o interesse dos terceiros envolvidos, não há justificativa plausível para a anulação do procedimentos. Tais circunstâncias, no entanto, não afastam o dever da parte Ré em prestar as devidas contas dos valores praticados na execução, além de arcar com as eventuais perdas e danos, considerando a diferença entre 50% do valor do imóvel e a dívida consolidada por ocasião de sua venda direta, supondo que a dívida não seja superior àquele montante.

XVI - Na esteira da decisão proferida por esta Primeira Turma nos autos doprocesso 5000063-10.2018.4.03.6136, é de rigor afastar a condenação da parte Autora ao pagamento de multa e indenização por litigância de má-fé.

XVII - Embargos de declaração acolhidos para suprir as omissões apontadas edar parcial provimento à apelação para condenar a EMGEA a prestar contas da execução extrajudicial da dívida, além de afastar as condenações por litigância de má fé. Considerando a sucumbência recíproca, reduzida a condenação da parte Autora ao pagamento de honorários advocatícios para 10% do valor da causa, além de condenar a EMGEA ao pagamento de honorários advocatícios no montante de 10% do valor da condenação, assim considerado o proveito econômico obtido pela parte Autora.

(TRF 3ª Região, 1ª Turma, ApCiv - APELAÇÃO CÍVEL - 000010921.2017.4.03.6136, Rel. Desembargador Federal VALDECI DOS SANTOS, julgado em 10/03/2022, DJEN DATA: 15/03/2022).

Verifica-se dos editais de 1º e 2º leilão público que o imóvel em discussão foi avaliado em R\$ 2.323.000,00 (ids 90436270, p. 32 e 90436271, p. 34). Entretanto, os documentos acostados aos autos demonstram que o imóvel foi arrematado por ----- e -----, no 2º leilão, realizado em 25/09/2018, pelo valor de R\$ 622.000,00 (ids 90436306, p. 6 e 90436318).

Portanto, restou demonstrada a arrematação do imóvel por preço vil, inferior a 50% do valor de avaliação, razão pela qual o 2º leilão (e, conseqüentemente, a arrematação) devem ser anulados, cabendo à CEF, ao redesignar o ato, adequá-lo aos termos da presente decisão, para que o valor mínimo de venda corresponda a 50% do valor da avaliação.

Com relação aos honorários, o E.STJ firmou Tese no Tema 1.076 pela qual os honorários advocatícios sucumbenciais devem se pautar pelos critérios gerais do art. 85, §§2º e 3º, do CPC/2015 (considerando, subsequentemente, o valor da condenação, o proveito econômico ou o valor atualizado da causa), sendo indevida a fixação equitativa no caso de valores elevados (mesmo em feitos repetitivos e que não exijam esforços processuais) mas apenas se o montante controvertido for inestimável ou irrisório (havendo ou não condenação):

- A fixação de honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória, nesses casos, a observância de percentuais previstos nos parágrafos 2º e 3º do artigo 85 do CPC, a depender da presença da Fazenda Pública na lide, os quais serão subsequentemente calculados a partir do valor a) da condenação; b) do proveito econômico obtido; c) do valor atualizado da causa.
  
- Apenas se admite o arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; b) o valor da causa for muito baixo.

A fixação deve ser precedida de análise subsequente do montante da condenação, do proveito econômico obtido ou do valor da causa (não sendo possível mensurá-lo, observadas as regras e preclusão previstas nos art. 291 a 293 do CPC/2015).

No caso dos autos, entendo que o valor da causa é inestimável, razão pela qual condeno a CEF ao pagamento de honorários advocatícios fixados em R\$ 10.000,00, nos termos do art. 85, §8º, do CPC. Custas e demais ônus processuais têm os mesmos parâmetros.

Posto isso, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** à apelação, para anular o 2º leilão e a arrematação, determinando o ajuste do valor mínimo de venda nos termos da presente decisão quando da redesignação do ato.

É o voto.



PODER JUDICIÁRIO  
**Tribunal Regional Federal da 3ª Região**  
**2ª Turma**

APELAÇÃO CÍVEL (198) Nº 5006565-16.2018.4.03.6119

RELATOR: Gab. 05 - DES. FED. COTRIM GUIMARÃES

APELANTE: -----

Advogado do(a) APELANTE: NATALIA ROXO DA SILVA - SP344310-A

APELADO: CAIXA ECONOMICA FEDERAL, -----, ----- Advogado do(a) APELADO: CRISTINA DA PURIFICACAO BRAZ - SP206643-A OUTROS PARTICIPANTES:

**VOTO**

No que diz respeito à alegação de que o preço praticado se revela vil, assim dispõem os artigos 27 e §§ 1º e 1º e art. 24, VI, ambos da Lei nº 9.514/97:

*“Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.*

*§ 1º Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI do art. 24, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes.*

*§ 2º 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.”*

*“Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:*

*(...)*

*VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;”*

O agravante celebrou com a Caixa Econômica Federal CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE MÚTUO DE DINHEIRO COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, no valor de R\$ 426.000,00, dando em garantia o imóvel situado na Rua Imperador Dom Pedro II, n.º 1081, Parque Imperial Cantareira - Mairiporã/SP.

Depreende-se do avençado entre as partes, na cláusula décima quinta que o valor do imóvel alienado fiduciariamente foi R\$ 2.063.154,94, reservando-se à Caixa o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo.

Por sua vez, o parágrafo terceiro da cláusula vigésima quinta prevê que não havendo oferta em valor igual ou superior ao estabelecido no instrumento, o imóvel será ofertado em 2º público leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do 1º público leilão, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor da dívida.

No caso dos autos, o imóvel foi arrematado em 25/09/2018 pela quantia de R\$ 622.000,00, a qual o recorrente alega ser 26,7% da avaliação do banco.

No Edital de 1º Leilão constou como valor de venda R\$ 2.140.291,96 e o valor de avaliação R\$ 2.323.000,00. Do Anexo II do Edital de 2º leilão Público nº 2052/2018/CPA/BU indica como lance mínimo R\$ 540.607,03 e o valor de avaliação R\$ 2.323.000,00.

Observa-se, contudo, que considerando a lei de regência e o pactuado entre as partes, não se evidenciam, *prima facie*, elementos de que o imóvel tenha sido arrematado por preço vil.

Assim, o juízo singular atuou com prudência ao ponderar:

*“Observados os parâmetros valorativos do imóvel mencionados em contrato e demais documentos constantes dos autos, tenho que o montante de R\$ 540.607,03 constante do edital como preço inicial não caracteriza valor irrisório a justificar a anulação da arrematação, uma vez que superior ao valor da dívida (...).”*

Destarte, conjugando as informações obtidas nos autos com a norma que disciplina a matéria não vislumbro a ocorrência de preço vil, mormente porque o bem foi arrematado no segundo leilão, em que o limite de valor é dado pelo maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida.

Nesse sentido:

*SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. LEI 9.514/97. TUTELA ANTECIPADA. DESCABIMENTO. (...) II - Caso em que o imóvel foi vendido em segundo leilão, para a hipótese incidindo a cláusula do contrato que prevê que "será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida". Alegação de irregularidade pelo fato da venda por preço inferior ao da avaliação que se rejeita. III - Verossimilhança das alegações que não se reconhece. IV - Recurso desprovido. Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia Segunda Turma do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do relatório e voto que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.*

(AI - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 586468  
001510366.2016.4.03.0000, DESEMBARGADOR FEDERAL PEIXOTO  
JUNIOR, TRF3 SEGUNDA TURMA, e-DJF3 Judicial 1  
DATA:01/03/2018  
..FONTE\_REPUBLICACAO:.)

Outrossim, em relação à necessidade de intimação pessoal do devedor da data de realização dos leilões, cabe assinalar que a Lei 9.514/97 prevê tal exigência para a purgação da mora, sendo possível a notificação por edital nos termos do artigo 26, §4º da mencionada lei.

Ante o resultado do julgado, prejudicado o pedido de perdas e danos.

Condeno ao apelante ao pagamento de honorários recursais, com acréscimo de um ponto percentual, perfazendo a condenação total em 11% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §11, CPC, suspensa a exigibilidade em caso de concessão dos benefícios de justiça gratuita.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso, nos termos da jurisprudência e fundamentação supra.

É como voto.

---

## EMENTA

### **APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. LEI Nº 9.514/1997. ARREMATAÇÃO POR PREÇO VIL. NULIDADE DO PROCEDIMENTO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.**

- Conforme prevê o art. 24, VI, e o art. 27, §§1º e 2º, ambos da Lei nº 9.514/1997, para efeito de leilão extrajudicial, o contrato de alienação fiduciária deve prever a indicação do valor do imóvel e os critérios para a respectiva revisão, não podendo haver arrematação, em primeiro leilão, por montante inferior ao “valor do imóvel” (conforme efetiva avaliação); já em segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao “valor da dívida” (assim entendido o valor total remanescente do contrato, em razão do vencimento antecipado das parcelas vincendas, mais encargos e despesas diversas da consolidação).

- A jurisprudência sedimentou-se no sentido de que a arrematação não poderá ser realizada por preço vil, inferior a 50% do valor de avaliação, sob pena de ocorrer enriquecimento sem causa em favor da credora fiduciária. No caso dos autos, restou demonstrada a oferta do imóvel por preço vil, inferior a 50% do valor de avaliação, razão pela qual os efeitos do segundo leilão devem ser suspensos (havendo arrematação), a fim de que o valor de venda seja ajustado. Precedentes.
- Restou demonstrada a arrematação do imóvel por preço vil, inferior a 50% do valor de avaliação, razão pela qual o 2º leilão (e, conseqüentemente, a arrematação) devem ser anulados, cabendo à CEF, ao redesignar o ato, adequá-lo aos termos da presente decisão, para que o valor mínimo de venda corresponda a 50% do valor da avaliação.
- Com relação aos honorários, o E.STJ firmou Tese no Tema 1.076 pela qual os honorários advocatícios sucumbenciais devem se pautar pelos critérios gerais do art. 85, §§2º e 3º, do CPC/2015 (considerando, subsequentemente, o valor da condenação, o proveito econômico ou o valor atualizado da causa), sendo indevida a fixação equitativa no caso de valores elevados (mesmo em feitos repetitivos e que não exijam esforços processuais) mas apenas se o montante controvertido for inestimável ou irrisório (havendo ou não condenação).
- No caso dos autos, o valor da causa é inestimável, razão pela qual condeno a CEF ao pagamento de honorários advocatícios fixados em R\$ 10.000,00, nos termos do art. 85, §8º, do CPC. Custas e demais ônus processuais têm os mesmos parâmetros.
- Apelação provida em parte.

---

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, prosseguindo no julgamento, nos termos do artigo 942 do Código de Processo Civil, a Segunda Turma decidiu, por maioria, dar parcial provimento à apelação, nos termos do voto do senhor Desembargador Federal Carlos Francisco, acompanhado pelos votos dos senhores Desembargadores Federais Carlos Muta e Wilson Zauhy; vencidos os senhores Desembargadores Federais Cotrim Guimarães (relator) e Peixoto Junior, que lhe negavam provimento, nos termos do relatório e voto que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Assinado eletronicamente por: JOSE CARLOS FRANCISCO

22/05/2023 14:28:24

<https://pje2g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam> ID do documento:  
274443337



23052214282415800000272272909

IMPRIMIR

GERAR PDF

<https://pje2g.trf3.jus.br/pje/ConsultaPublica/DetailProcessoConsultaPublica/documentoSemLoginHTML.seam?ca=0be2ab5d3ad679e94df8c...>