

Art. 891 do CPC - Preço vil

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI 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 7/STJ.
4. Mesmo antes da vigência da lei 14.711/23, é possível a invocação não só do art. 891 do CPC/15, 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/15), para declarar a nulidade da arrematação a preço vil nas execuções extrajudiciais de imóveis alienados fiduciariamente.

5. Havendo pedido subsidiário de natureza condenatória não apreciado pelas instâncias ordinárias, impõe-se reconhecer a efetiva ocorrência de julgamento citra petita, vício que, em decorrência do reconhecimento da nulidade da arrematação, poderá ser corrigido mediante simples adoção do critério de correção monetária determinado na sentença no momento da apuração da dívida.

6. O valor da causa deve corresponder ao conteúdo econômico pretendido com o ajuizamento da demanda, ainda que a pretensão seja meramente declaratória.

7. Nesta Corte prevalece o entendimento de que o valor da causa, nas demandas em que se visa anular o procedimento de execução extrajudicial, deve corresponder ao valor do imóvel.

8. Recurso especial de LUCIANTE PARTICIPAÇÕES LTDA. parcialmente provido. Recurso especial de J&F INVESTIMENTOS S.A. prejudicado.

(REsp 2.096.465/SP, relator ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, 3^a turma, julgado em 14/5/24, DJe de 16/5/24.)

"(..) No mais, em relação a alegação de venda por preço vil, tal argumento também não prospera. Realça-se que caracteriza venda por preço vil quando for feita por preço inferior ao mínimo estipulado pelo Juiz e constante do edital ou, não sendo fixado mínimo, quando inferior a 50% da avaliação do bem.(...)

Contudo, no caso vertente, conforme bem pontuado na contraminuta recursal, observa-se que "foi procedida a atualização do valor da avaliação, para 17/11/23, onde se apurou o valor de R\$ 16.129.929, 71 (dezesseis milhões e cento e vinte e nove mil e , montante que constou novecentos e vinte e nove reais e setenta e um centavos)" devidamente no edital de leilão, além de a arrematação está escorreta, porque "se deu pelo e porque lance mínimo permitido, previsto no edital, no importe de R\$ 8.064.964,85" "conforme entendimento esposado pela Segunda turma do STJ, no julgamento do AgRg no REsp 1570077/PE, não há que se falar em preço vil quando a avaliação não for impugnada dentro do prazo legal.

Como se vê, o Tribunal de origem adotou entendimento que está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, firme no sentido de que "as matérias de ordem pública não se sujeitam à preclusão temporal, porém ficam acobertadas tanto pela preclusão consumativa como pela preclusão lógica" (AgInt no AREsp 1.763.555/SP, relator ministro Raul Araújo,

4^a turma, julgado em 20/9/22, DJe de 4/10/22)." (AREsp 2.742.436, ministro Marco Buzzi, DJe de 23/12/24.)

"(..) Com efeito, a avaliação judicial foi feita mais de quatro anos após a realização do leilão extrajudicial, sendo certo que esse lapso temporal foi suficiente para que o imóvel se valorizasse no mercado imobiliário.

Sendo assim, conclui-se que o imóvel já estava mais valorizado ao tempo da avaliação judicial, algo que revela potencial prejuízo na comparação entre os valores do leilão e da referida avaliação.

Seja como for, ainda que se considere a avaliação judicial, como dito, o imóvel foi levado a leilão por R\$600.000,00, valor esse que é igual - mas não inferior - a 50% daquele alcançado pela avaliação judicial, de modo que não está caracterizado o preço vil.

Portanto, a sentença recorrida deve ser reformada, de modo a afastar a nulidade do leilão extrajudicial."

Com efeito, pelo que se vê dos documentos juntados aos autos, inclusive, da guia de ITBI (doc. 09 dos autos 001), representante da transferência do imóvel ao réu/apelante/embargado, o imóvel foi adjudicado pelo preço de R\$600.000,00. Assim, considerando o preço de avaliação do bem, não ficou caracterizada a alienação por preço vil." (AREsp 2.767.394, ministro Marco Aurélio Bellizze, DJe de 10/12/24.)

"(..) Ora, há elevada desproporção no pagamento de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para indenizar um ano e seis meses de arrendamento e R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) para compra do imóvel, o que evidencia o preço vil negociado no contrato de compra e venda (fls. 65/8) e conluio entre os contratantes para fraudar a execução contra os devedores, afastando assim, a alegação de posse legítima pelo embargante.

Por fim, a inobservância das cautelas devidas pelo embargante na realização da compra dos imóveis de alto valor, corrobora o conluio praticado com os executados, pois a praxe é a solicitação de certidões negativas em nome dos vendedores, o que não restou observado pelo comprador, conforme confessado em audiência (fls. 1095).

Assim, evidenciada a fraude, necessária a declaração de ineficácia do negócio em relação ao exequente e a manutenção da penhora." (REsp 2.147.663, ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe de 4/12/24.)

"(..) Na hipótese, além da venda judicial ter alcançado um preço superior a 50% do valor da avaliação, afastando a caracterização de preço vil, conforme estabelecido no parágrafo único do art. 891 do CPC, é necessário considerar que o processo de execução está em andamento desde 2014, com pelo menos três avaliações realizadas (auto de penhora, atualizações pelo oficial de justiça e pela contadaria) e sem qualquer impugnação a elas e ao edital, pelo executado."

Como se vê, ao contrário do que aponta a parte recorrente, não se vislumbra a alegada omissão no decisum, portanto deve ser afastada a suposta violação aos aludidos dispositivos." (AREsp 2.764.705, ministro Marco Buzzi DJe de 27/11/24.)

"(..)No que diz respeito à alegação de que a alienação se deu por preço vil, o que também seria um indicativo de fraude contra credores, o julgador analisou de forma bem fundamentada a situação descrita nos autos, e destacou que, além de ter depositado diretamente ao proprietário registral do imóvel o valor fixado em acordo (R\$ 60.000,00), o adquirente também assumiu todos os débitos referentes aos impostos e atos registrais, conforme os comprovantes de pagamento acostados aos autos. Além disso, inobstante tenha constado da escritura valor a menor, constou do contrato de compra e venda que o bem foi alienado pelo valor de R\$ 85.000,00, sendo que "ficou demonstrado que o bem foi adquirido por valor menor ao da avaliação diante das condições do negócio, notadamente no pagamento à empresa proprietária pelo réu adquirente para fins de adjudicação do imóvel".

Ainda, conforme consta da sentença, "inexistindo o conluio fraudulento, ausente também, por decorrência lógica, a alegação de simulação, tendo em vista que não fora criada pelos réus qualquer ilusão jurídica referente ao negócio jurídico celebrado com fins de prejudicar terceiro ou violar a lei", não havendo que se falar em anulação da escritura pública por ter constado valor inferior ao praticado, pois, eventual fraude ao fisco deverá ser objeto de demanda por este, não pelo autor.

Deste modo, se faz imprescindível a existência de prova de que o adquirente tenha tido ciência acerca da existência da suposta fraude realizada pelos devedores contra o credor, de modo que, inexistindo comprovação da má-fé, mostra-se temerário a anulação do negócio jurídico realizado por terceiro de boa-fé." (AREsp 2.126.443, ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe de 19/11/24.)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL PENHORADO. ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR. APLICAÇÃO DO CONCEITO DE PREÇO VIL À ALIENAÇÃO DIRETA. EXEGESE DO ART. 891, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC/15. POSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE A FLEXIBILIZAR O CONCEITO LEGAL. PECULIARIDADES DA HIPÓTESE DOS AUTOS. VENDA POR PREÇO VIL NÃO CARACTERIZADA. INÚMERAS TENTATIVAS FRUSTRADAS DE ALIENAÇÃO POR HASTA PÚBLICA. IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL HÁ MAIS DE 4 ANOS. BENFEITORIAS REALIZADAS. MANUTENÇÃO DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR. REFORMA DA DECISÃO RECORRIDA.

1. Ação de cobrança, ajuizada em 30/5/1996, em fase de cumprimento de sentença desde 23/8/1999, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 14/5/21 e concluso ao gabinete em 16/11/22.

2. O propósito recursal consiste em decidir se (I) o conceito legal de preço vil, previsto no art. 891, parágrafo único, do CPC/15, aplica-se à hipótese de alienação de imóvel por iniciativa particular; e se (II) é possível, diante das peculiaridades da situação em concreto, admitir a arrematação em valor menor ao equivalente aos 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada do bem, sem caracterizar preço vil.

3. O art. 891 do CPC/15 dispôs que "considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação".

4. Trata-se de regra aplicável às diversas modalidades de transmissão coativa dos bens penhorados, seja na adjudicação, seja na alienação (art. 825 do CPC/15). Logo, também incide na alienação por iniciativa particular e por leilão judicial eletrônico ou presencial (art. 879 do CPC/15).

5. A jurisprudência desta Corte flexibiliza o conceito legal de preço vil em hipóteses específicas e reconhece a possibilidade de, diante das peculiaridades da situação em concreto, admitir a arrematação em valor

menor ao equivalente a cinquenta por cento da avaliação do bem, sem caracterizar preço vil. Precedentes.

6. Hipótese em que o imóvel foi alienado por 53,86% do valor originário da avaliação e por 41,45% do valor atualizado desde a última tentativa de alienação por hasta pública. Ainda, importa considerar que foram realizadas diversas tentativas frustradas de alienação judicial (12 ao total), e que, no particular, a recorrente foi imitida na posse do imóvel em novembro de 2018 e já realizou, inclusive, diversas benfeitorias no local.

7. Acórdão recorrido que anulou a alienação direta e determinou a realização de nova perícia de avaliação. Necessidade de reforma do decisum.

8. Na espécie, não há de ser considerado vil o preço na arrematação por iniciativa particular, mesmo que inferior a 50% do valor atualizado da avaliação do imóvel. Trata-se de interpretação que melhor atende ao princípio da razoável duração do processo, bem como ao princípio da proteção da confiança legítima.

9. Recurso especial conhecido e provido para reformar o acórdão recorrido e reconhecer a validade da alienação por iniciativa particular realizada.

(REsp n. 2.039.253/SP, relatora ministra Nancy Andrighi, 3^a turma, julgado em 21/3/23, DJe de 23/3/23.)

“(..) - Da reavaliação do bem e da arrematação por preço vil O tribunal de origem, após minucioso exame dos elementos fáticos contidos nos autos, consignou que os imóveis não foram arrematados por preço vil, nos seguintes termos (fl. 1.915e):

A agravante aponta, ainda, a nulidade da arrematação em debate, ao argumento de que a avaliação do bem arrematado estava totalmente dissonante da realidade do valor venal do imóvel, fato que teria ensejado a sua alienação por preço vil.

Nesse tocante, tem-se que os imóveis não foram arrematados por preço vil, vez que, penhorados e avaliados, em 27/5/20, pelo valor de R\$ 7.219.227,60 (id. 3788850), tendo sido arrematados, em 22/02/2022, pelo preço de R\$ 3.609.613,80 (id. 5663816), ou seja, 50% da avaliação, de acordo com a regra do edital, restando, pois, observado o que preceitua a norma inserta no art. 891, parágrafo único, do CPC.” (REsp 2.101.436, ministra Regina Helena Costa, DJe de 16/10/23.)

"(..) Como se vê, diferentemente do que dispõe o Código de Processo Civil, a lei específica que rege o caso (lei 9.514, de 20/11/1997) não prevê a figura do preço vil como impedimento da arrematação, mas o lance mínimo aceitável no segundo leilão é o valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

Depreende-se da leitura dos dispositivos supra transcritos que, se o lance oferecido no segundo leilão for inferior ao valor da dívida, considerar-se-á extinta a dívida dos devedores perante a credora e, neste caso, a credora colocará à disposição deles o termo de quitação da dívida, também será considerada extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante.

Assim, não há falar que o imóvel foi vendidos a preço vil, vez que a apelada realizou o primeiro leilão público considerando a avaliação do bem e no segundo considerando o valor atualizado da dívida e despesas." (REsp 2.086.328, ministra Nancy Andrighi, DJe de 3/10/23.)

"(...) Com efeito, na esteira do art. 884 do Cód. Civil, nenhuma das partes pode ser beneficiada pelo enriquecimento sem causa, e somente seria possível a utilização do valor de mercado dos bens se não houvesse comprovação do preço da venda em leilão.

Sabe-se, outrossim, que o valor da Tabela FIPE é apenas uma referência para compra e venda de veículos usados e não leva em consideração as características individuais de cada automóvel, especialmente aqueles retomados judicialmente e alienados em leilão.

(...)Não obstante, os pneus foram agregados ao veículo, e certamente foram considerados para se alcançar o melhor lance na venda pública, sendo que a autora não logrou êxito em comprovar a compra deles, descumprindo o ônus do art. 373, I, do CPC.

Além disso, conforme se observa de fls. 23, o oficial de justiça consignou que os bens apreendidos estavam sem funcionamento há mais de 1 (um) ano, o que certamente influenciou no preço da

venda" (fl. 402 e-STJ) Assim, verifica-se que, com base no acervo fático-probatório dos autos, concluiu-se que o bem não foi vendido por preço abaixo do mercado, em condição vil, tendo em vista sua condição.

Por fim, a respeito dos débitos existentes, a conclusão adotado no acórdão recorrido não pode ser alterada neste sede, tendo em vista que foi expressamente consignado que não houve impugnação em momento oportuno, de modo que operou-se a preclusão. Vejamos:

"Desse total devem ser deduzidos o saldo devedor do contrato e as despesas que eram de responsabilidade da autora em decorrência da apreensão, que foram demonstradas a fls. 293/299 (R\$ 8.361,17) e não foram impugnadas. Assim, conforme concluiu com clareza a sentença.

'Tomada a soma de tais montantes, R\$29.900,00 (vinte e nove mil e novecentos reais), e contrastando ela com os débitos, R\$ 8.361,17 (oito mil trezentos e sessenta e um reais e dezessete centavos), que não foram objeto de impugnação pontual, tem-se que existe um saldo credor em favor da autora no importe de R\$21.538,83 (vinte e um mil quinhentos e trinta e oito reais e oitenta e três centavos)." (AREsp 2.399.900, ministra Maria Isabel Gallotti, DJe de 2/10/23.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 182/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. EXECUÇÃO EXRAJUDICIAL. LEILÃO. INTIMAÇÃO DO DEVEDOR POR EDITAL. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1."É necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, porém é válida a notificação por edital quando esgotados os meios para a notificação pessoal" (AgInt no AR Esp 1422337/SP, Rel. ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, 3^a TURMA, julgado em 24/6/19, DJe 27/6/19, g. n.)

2. A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido acerca do esgotamento dos meios necessários e da publicação da notificação no jornal local demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a súmula 7 deste Pretório.

3. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp 1.782.140/GO, relator ministro RAUL ARAÚJO, 4^a TURMA, julgado em 17/10/22, DJe de 21/10/22)

“(..) Com efeito, cabe ao magistrado estabelecer, de acordo com as circunstâncias de cada caso, qual o percentual mínimo a ser observado para arrematação, nunca em valor inferior à 50% da avaliação.

No caso em apreço não se denota qualquer circunstância especial para estabelecer os percentuais pretendidos pelo agravante, justamente porquanto o valor estipulado na decisão recorrida não extrapola ao que resta determinado pelo CPC (e-STJ, fls. 847/848). Com efeito, considera-se vil apenas o lance abaixo dos 50% da avaliação do imóvel, nos termos do entendimento desta Corte em relação ao tema.” (AREsp 2.151.123, ministro Moura Ribeiro, DJe de 9/9/22.)

“(..) "Cumpre ressaltar que não se mostra possível nem razoável a adoção do valor integral da Tabela FIPE para tal fim, visto que o executado não estava obrigado a alienar o veículo por aquele preço, que raramente é alcançado nas transações comerciais e mesmo naquelas realizadas entre particulares, e que no mais das vezes não corresponde às condições reais do bem. Além disso, em vista da descrição do veículo no momento de sua apreensão (fls. 116), em que foram constatadas "avarias no para-choque dianteiro, pequenos riscos de uso, forração interna das portas danificadas", mostra-se razoável a adoção de valor de venda do veículo como 50% do valor de mercado (Tabela FIPE) à época da alienação extrajudicial o qual foi observado no caso (fls. 11 e 117) , afastando, assim, a alegação da venda por preço vil, conforme disposto no artigo 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil. (e-STJ, fls. 202) O fundamento de que o estado de conservação do veículo não justificou a adoção do preço integral da tabela FIPE não foi objeto de impugnação e é suficiente, por si só, a manter a decisão da Corte de origem, o que atrai, na hipótese, a incidência por analogia da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal.” (AREsp 2.006.396, ministro Raul Araújo, DJe de 23/2/22.)

“(..) As questões concernentes ao pedido de nova avaliação e venda por preço vil já foram amplamente debatidas no juízo singular e perante este juízo ad quem, de cujos recursos fui relator.

Frise-se que o CPC não permite que os bens penhorados sejam alienados por preço vil (CPC, art. 891). Contudo, não se pode considerar vil todo preço inferior ao de avaliação. Para que isso ocorra, é necessária uma grande discrepância entre o apurado na avaliação e aquele pelo qual se realizou a venda judicial.

Ademais, o trânsito em julgado da decisão que homologou o laudo de avaliação do bem imóvel adjudicado, implica na preclusão do direito da parte de insurgir-se contra o valor constante do termo de adjudicação.” (AREsp 1.449.860, ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe de 18/2/22.)

“(..) Não se admite a venda judicial de bem por montante inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação, sob pena de configurar alienação por preço vil. O Egrégio Superior Tribunal de Justiça vem adotando desde antes da vigência do CPC/2015 o critério de considerar preço vil aquele inferior a 50% do valor da avaliação do bem.” (AREsp 2.027.372, ministro Marco Aurélio Bellizze, DJe de 4/3/22.)

!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 EXRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PRÉVIA DO DEVEDOR. NECESSIDADE. PREÇO VIL NÃO CARACTERIZADO. ARREMATAÇÃO POR VALOR SUPERIOR À METADE DA AVALIAÇÃO. DO PREÇO VIL DO LEIÇÃO EXRAJUDICIAL. 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 1.931.921/SP, relatora ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/11/21, DJe de 25/11/21)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ANULAÇÃO DE ARREMATAÇÃO. PREÇO VIL. NÃO CONFIGURAÇÃO. PRECEDENTES.

IRREGULARIDADES NA AVALIAÇÃO. REEXAME. SÚMULA 7 DO STJ. 1. Não configura arrematação por preço vil quando a alienação atinge mais de 50% do valor atualizado da avaliação. Precedentes. 2. O acolhimento da pretensão recursal acerca da alegada irregularidade na avaliação do bem demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da súmula 7 do STJ.

3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1.739.794/SP, relator ministro Paulo de Tarso Sanseverino, 3^a turma, julgado em 3/5/21, DJe de 6/5/21.)

"(..) Ressalva-se, apenas, a hipótese de arrematação por preço vil, o que não ocorre no caso, tendo em vista que o valor da arrematação (R\$ 2.500.000,00) superou 50% do valor da estimativa fiscal (R\$ 3.251.000,00), mostrando-se, ademais, compatível com as condições atuais do mercado imobiliário.[...]

Dentro desse contexto, considerando que a sentença está alinhada ao entendimento uníssono desta Corte, bem como ao do Superior Tribunal de justiça, segundo o qual o valor venal do imóvel para efeito de definição da base de cálculo do ITBI, no caso de alienação judicial é o montante alcançado em hasta pública, o apelo não procede.

Dessa forma, correta a rejeição dos embargos de declaração, ante a inexistência de vício de integração a ser sanado no acórdão.

Ademais, o entendimento do STJ, ao interpretar o art. 38 do CTN, é no sentido de que, para fins de tributação pelo ITBI, o valor da arrematação corresponde ao valor venal do imóvel negociado em hasta pública ou leilão judicial." (AgInt no AREsp 1.859.356, ministro Gurgel de Faria, DJe de 14/10/21.)

"(..) De fato, a jurisprudência tem admitido o limite mínimo de 50% do valor de avaliação para venda no segundo público leilão. Contudo,

naquele caso, os mutuários têm direito de ser indenizados pelas benfeitorias, com a diferença entre o valor do arremate e o valor da dívida. Logo, admitir a venda por um preço muito baixo significa impedir este resarcimento, em prejuízo direto dos mutuários, o que tem levado a jurisprudência a admitir, por analogia, a incidência do art. 891 do CPC, que assim dispõe:

Art. 891. Não será aceito lance que ofereça preço vil.

Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação." (AREsp 1.941.947, ministro Raul Araújo, DJe de 1/9/21.)

"(..) Saliente-se que, não obstante a possibilidade de ser feita oferta em valor inferior ao da avaliação do bem em primeira hasta, é certo que o lance não poderia ser inferior ao preço vil, que é aquele fixado pelo Juiz e constante no Edital ou, em sua omissão, o de 50% (cinquenta por cento) do importe da avaliação do bem. É o que se extrai do art. 891 do CPC/15:

"Art. 891. Não será aceito lance que ofereça preço vil.

Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação."

Nesse sentido, José Miguel Garcia Medina e Janaina Marchi Medida ensinam:

"O preço mínimo pelo qual o bem poderá ser alienado em leilão será estabelecido pelo juiz (art. 885 do CPC/2015) e deverá constar no edital, juntamente com o valor da avaliação (art. 886, II, do CPC/15).

Admite-se a alienação por valor inferior ao da avaliação, desde que o preço não seja vil, assim considerado se inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, salvo se outro for o preço mínimo estipulado pelo juiz para a alienação do bem. (...)" (in "Guia Prático do Novo Processo Civil Brasileiro", Vol. 1, 01^a ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 195)

Teresa Arruda Alvim Wambier acrescenta:

"Esta disposição, ao mesmo tempo que veda a alienação do bem por preço vil, traz a vantagem de tarifar expressamente o preço vil, acabando com as controvérsias a esse respeito. Com efeito, pelo parágrafo único, considera-se como preço vil ' o preço inferior a 50% do valor da avaliação'. Admite-se, porém, que outro preço mínimo seja estipulado pelo juiz para observância na alienação do bem penhorado, sendo certo que, nessa hipótese, a estipulação judicial deverá constar no edital." (in "Primeiros Comentários ao Novo Código de Processo Civil", Vol. 1, 01^a ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015, p. 1265 -).

Na espécie, atuando de forma cautelosa, visando assegurar o direito das partes envolvidas e alcançar a maior monta possível com a alienação do imóvel, o Julgador de primeiro grau consignou expressamente que "a arrematação do imóvel dado em garantia do pagamento do financiamento concedido pelo Banco requerido/credor fiduciário não poderá ser realizada por valor inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação." (cód. 01 -).

Destarte, ao se estabelecer o valor mínimo para arremate no primeiro leilão como sendo aquele do importe estimado do imóvel, bem como havendo o Juiz consignado o montante de 50% (cinquenta por cento) do bem na segunda praça, o que se fez foi fixar o preço considerado vil em ambas as situações, nos termos do art. 891 do CPC/15, afastando, por conseguinte, a regra contida no art. 27 da lei 9.541/1997.

[...] Aliás, como bem asseverado por Humberto Theodoro Junior, "o valor de avaliação figura apenas como uma referência a observar para que a alienação não se dê por preço vil. É por isso que no edital de leilão figuram os dois dados, o da avaliação e o do preço mínimo fixado pelo juiz. Com isso, permite-se lance abaixo da avaliação, mas nunca abaixo do preço mínimo." (in "Curso de Direito Processual Civil", Vol. 3, 47^a ed., Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 559 -).

Assim, embora o Recorrente tenha oferecido valor condizente com a quitação da dívida, acrescida das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, tendo em vista a deliberação do Julgador Planicial, no sentido de que o preço mínimo de arremate do imóvel na segunda praça seria o de 50% (cinquenta por cento) do valor da sua avaliação, entendo que qualquer lance inferior a esse é considerado vil, nos termos do art. 891 do CPC/15" (AREsp 1.796.711, ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe de 31/8/21.)

"Ocorre que, da leitura das razões recursais, verifica-se que a alegação de arrematação por preço vil sustentada pelos recorrentes tem como base o inconformismo com a valor de avaliação do imóvel e não com o percentual ofertado pelo arrematante, senão vejamos:

"É o caso dos autos, quando, em virtude de apenas ter ocorrido a aplicação de correção monetária sobre avaliação antiga, o imóvel foi arrematado por preço vil, pois tal atualização ficou muito aquém do valor real e justo do imóvel. Em outra oportunidade esta Corte também foi precisa:

(...) Portanto, a avaliação deve ser próxima e contemporânea ao praceamento e o preço deve ser real e justo, o que não ocorreu no presente caso, ainda mais quando se atenta que os imóveis rurais têm seus valores vinculados aos preços dos produtos agrícolas, o que recomenda, sempre, uma atual e efetiva avaliação por época do leilão. " (e-STJ fl. 136) Assim, considerando tratar-se de pedido de reavaliação formulado após a arrematação, a Corte de origem assim decidiu:

"Os agravantes defendem a necessidade de nova avaliação dos bens, apontando a hipótese prevista no artigo 873, inciso II, do Código de Processo Civil, uma vez que os laudos juntados apontam que o valor do imóvel aumentou.

Ocorre que tal pleito está fulminado pela preclusão, pois apresentado após a arrematação, conforme entendimento pacificado pelo C. STJ." (AREsp 1.679.808, ministro Raul Araújo, DJe de 2/6/20.)

"(..) Cinge-se a controvérsia acerca da contrariedade aos artigos 884, 885 e 8866 do CC/2002 e 891 do CPC/15, na qual a parte argumenta, em síntese, que a venda extrajudicial do veículo ocorreu por preço vil, quando comparado ao valor da Tabela FIPE.

A Corte de origem, considerando as peculiaridades do caso, notadamente as condições em que se encontravam o automóvel, entendeu que a venda não se deu por preço vil, adotando a seguinte fundamentação (fl. 582/583, e-STJ):

Na resposta à impugnação ao cumprimento de sentença (mov. 32.1), o Agravante não trouxe nenhuma avaliação efetiva do veículo objeto do contrato, seja para apontar defeitos ou benfeitorias que lhe

alterem o valor. Limita-se a requerer a utilização da tabela FIPE no cálculo da restituição do VRG.

Em outras palavras, o valor de mercado, para este fim, deve considerar a singularidade do bem, e não apenas o valor médio atribuído por órgãos oficiais ao gênero e espécie do que se está a vender. E, tratando-se a questão de venda de veículo, tais considerações assumem grau de relevância ainda maior, posto que é de sabedoria popular todas as variáveis que influem no preço de um automóvel usado, que não foram consideradas pelo agravante.

Desta forma, impossível se reconhecer a nulidade da venda, conforme julgados desta Câmara que deixam de acolher a tese de venda por preço vil tendo por parâmetro exclusivamente a tabela FIPE." (AREsp 1.643.451, ministro Marco Buzzi, DJe de 4/5/20.)

"(..) O STJ firmou o entendimento de que é admitida a arrematação do bem pelo credor em segunda praça, ainda que seja o único licitante, desde que a venda não se dê por preço vil. Caracteriza-se preço vil quando a arrematação não alcançar, ao menos, a metade do valor da avaliação. No caso, não houve preço vil, pois o bem foi arrematado por 50% do seu valor de mercado." (AREsp 1.513.633, ministro Luis Felipe Salomão, DJe de 20/8/19.)

"(..) Assim, como o valor da arrematação é superior à metade do valor da avaliação, não há como acolher a alegação de nulidade.

Em relação à alegação de preço vil, cumpre destacar que "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" (...).

Na hipótese dos autos, consoante asseverado pelo acórdão recorrido, o imóvel foi arrematado por valor superior a 50% do valor apurado na avaliação judicial, não estando, portanto, configurado o preço vil." (AREsp 1.418.057, ministro Marco Aurélio Bellizze, DJe de 1/7/19.)

RECURSO ESPECIAL. FALÊNCIA E PROCESSUAL CIVIL. ARREMATAÇÃO. ALEGAÇÃO DE PREÇO VIL. CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. PRECEDENTES. HIPÓTESE EM QUE AS PECULIARIDADES DO CASO NÃO AUTORIZAM A CONCLUSÃO DE PREÇO VIL. INTERPRETAÇÃO CONFORME O ESTATUÍDO NO NOVO CPC (ART. 891, § ÚNICO). 1. Controvérsia oriunda de agravo de instrumento contra decisão que indeferiu pedido de

arrematação de bem arrecadado e levado à hasta pública por ter sido considerado vil o preço oferecido.

2. Hipótese em que o recorrente arrematou o bem em segundo leilão, mediante lance único, pelo valor mínimo fixado no próprio edital da hasta pública.

3. Precedentes desta Corte reconhecendo a possibilidade de, diante das peculiaridades do caso concreto, admitir a arrematação em valor menor ao equivalente aos 50% (cinquenta por cento) da avaliação do bem, sem caracterizar preço vil.

4. Interpretação em consonância com o conceito legal de "preço vil" estatuído pelo § único, do art. 891 do novo CPC: "Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação." 5. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

(REsp 1648020/MT, Rel. ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, 3^a TURMA, julgado em 9/10/18, DJe 15/10/18)

RECURSO ESPECIAL. FALÊNCIA E PROCESSUAL CIVIL. ARREMATAÇÃO. ALEGAÇÃO DE PREÇO VIL. CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. PRECEDENTES. HIPÓTESE EM QUE AS PECULIARIDADES DO CASO NÃO AUTORIZAM A CONCLUSÃO DE PREÇO VIL. INTERPRETAÇÃO CONFORME O ESTATUÍDO NO NOVO CPC (ART. 891,

PARÁGRAFO ÚNICO). 1. Controvérsia oriunda de agravo de instrumento contra decisão que indeferiu pedido de arrematação de bem arrecadado e levado à hasta pública por ter sido considerado vil o preço oferecido.

2. Hipótese em que o recorrente arrematou o bem em segundo leilão, mediante lance único, pelo valor mínimo fixado no próprio edital da hasta pública.

3. Precedentes desta Corte reconhecendo a possibilidade de, diante das peculiaridades do caso concreto, admitir a arrematação em valor menor ao equivalente aos 50% (cinquenta por cento) da avaliação do bem, sem caracterizar preço vil. 4. Interpretação em consonância com o conceito legal de "preço vil" estatuído pelo parágrafo único, do art. 891 do novo CPC: "Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil

o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação." 5. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

(REsp 1.648.020/MT, relator ministro Paulo de Tarso Sanseverino, 3^a turma, julgado em 9/10/18, DJe de 15/10/18.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. PREÇO VIL. EXECUÇÃO NA FORMA MENOS ONEROSA PARA O DEVEDOR. ART. 620 DO CPC/73. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N° 282 DO STF, POR ANALOGIA. ATUALIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL. PREÇO VIL. TRIBUNAL CONCLUIU PELA EXISTÊNCIA DE PRECLUSÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ.

(...) 3. O Tribunal a quo, com base no conjunto fático-probatório da causa, reconheceu que o pedido de nova avaliação do preço do imóvel não fora deduzido antes de efetuada a arrematação, estando, pois, preclusa a matéria. Rever tal entendimento encontra óbice na súmula 7 do STJ. 4. Agravo interno não provido, com aplicação de multa. (AgInt no REsp 1.567.970/SP, relator ministro Moura Ribeiro, 3^a turma, julgado em 19/9/17, DJe de 2/10/17.)

Agravo de instrumento. Impugnação à arrematação. Preço vil. Inocorrência. Laudo de avaliação não impugnado oportunamente. Lance mínimo em segunda praça previamente fixado e não questionado. Preclusão. Inteligência do art. 507 do CPC. Laudo elaborado em outubro de 2018.

Arrematação em março de 2020. Ausência de elementos indicando variação imobiliária atípica. Laudo unilateral tardivamente exibido e que não traz fundamentos indicando a inadequação do critério empregado pelo perito do juízo. Arrematação em segunda praça, com lance de 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado de avaliação. Observância do piso estabelecido pelo juízo e pelo art. 891, § único, do CPC. Precedentes desta Colenda Câmara. Honorários advocatícios. Art. 85, §1º, do CPC que traz hipóteses exemplificativas de cabimento. Incidente instaurado na execução, sendo necessária a constituição de patronos pela arrematante, terceiro juridicamente interessado. Verba arbitrada por apreciação equitativa em valor não impugnado. Multa por ato atentatório por dignidade da justiça. Contexto processual que não permite extrair

propósito escuso da executada consubstanciado em fazer a arrematante desistir de seu intento. Inteligência do art. 906, §3º, do CPC. Decisão mantida. Recurso desprovido, sem condenação por ato atentatório à dignidade da justiça. (TJ/SP; Agravo de Instrumento 2191089-83.2020.8.26.0000; Relator (a): Jonize Sacchi de Oliveira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 28ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/12/20; Data de Registro: 13/12/20)

No mesmo sentido:

(TJ/SP; Agravo de Instrumento 2244687-49.2020.8.26.0000; Relator (a): Sergio Gomes; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 27ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/11/20; Data de Registro: 23/11/20)

(TJ/SP; Apelação Cível 0076953-13.2007.8.26.0114; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/10/20; Data de Registro: 16/11/20)

(TJ/SP; Agravo de Instrumento 2199992-44.2019.8.26.0000; Relator (a): Jair de Souza; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Monte Aprazível - 1ª Vara; Data do Julgamento: 6/12/19; Data de Registro: 6/12/19)

(TJ/SP; Agravo de Instrumento 2173060-87.2017.8.26.0000; Relator (a): Osvaldo de Oliveira; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Público; Foro de Monte Alto - 3ª Vara; Data do Julgamento: 28/06/2018; Data de Registro: 28/6/18)

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATAÇÃO. PREÇO VIL. OCORRÊNCIA. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DESCABIMENTO. PRECLUSÃO. RECONHECIMENTO. Arrematação por valor inferior a 50% da avaliação do imóvel. Preço vil caracterizado. Invalidade da arrematação, devendo ser determinada nova avaliação diante do lapso temporal entre a estimativa pelo perito e a data da arrematação (sete anos). Cientes os agravantes quanto à decisão interlocutória que afastou a alegação de impenhorabilidade do bem de família, caberia aos agravantes manifestar-se no prazo legal, o que não foi feito, pelo que ocorreu a preclusão temporal. Recurso parcialmente provido, com observação. (TJ/SP;

Agravo de Instrumento 2126887-05.2017.8.26.0000; Relator (a): Gilberto Leme; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/10/17; Data de Registro: 1/11/17

Arrendamento mercantil – Ação ordinária julgada conforme os parâmetros estabelecidos no REsp 1.099.212/RJ – Cumprimento de sentença – Valor de venda do bem – Preço vil não caracterizado – Utilização da tabela FIPE – Descabimento – Agravo improvido. (TJ/SP; Agravo de Instrumento 2112259-11.2017.8.26.0000; Relator (a): Vianna Cotrim; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/9/17; Data de Registro: 28/9/17)

Alienação fiduciária em garantia – Bem móvel – Caminhonete - Ação de exigir contas – 2ª fase - Demanda de espólio em face de empresa credora fiduciária – Sentença de procedência – Reforma do julgado – Cabimento – Devedor fiduciante já falecido que, inadimplente com relação ao pagamento de parcelas do pacto, teve o veículo automotor apreendido no bojo de ação própria e vendido pela ré a terceiro – Pretensão posta na inicial no sentido de que, caso a informação acerca da venda do bem a terceiro fosse em valor superior ao da dívida remanescente, fosse a ré condenada à devolução da diferença atualizada – Juízo da causa que, porém, houve por bem entender que a venda do veículo ocorreu por preço vil, aplicou o art. 891, § único, do CPC, e condenou a ré na restituição da diferença entre o valor inicial de avaliação contratual do utilitário e o valor de venda em leilão extrajudicial – Inviabilidade jurídica – Utilitário fabricado no ano de 1987 e vendido em junho de 2018 (mais de 30 anos depois) - Credora fiduciária que, ademais, não está obrigada a proceder à prévia avaliação do bem - Inteligência do art. 2º, do DL 911/1969, que atribui a ela a faculdade de vendê-lo a terceiro sem intimar o devedor fiduciante, independentemente de leilão, hasta pública ou outra medida judicial ou extrajudicial, para em seguida dar início à liquidação financeira do contrato e apurar o saldo devedor, que no caso dos autos é maior que o produto da venda – Ação de exigir contas improcedente. Apelo da ré provido. (TJ/SP; Apelação Cível 1003667-22.2019.8.26.0483; Relator (a): Marcos Ramos; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Venceslau - 1ª Vara; Data do Julgamento: 2/12/20; Data de Registro: 2/12/20)

Agravo de instrumento – Execução de título extrajudicial – Contrato de locação – Indeferimento do pedido de alienação judicial do bem por valor inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação por considerar preço vil – Decisão mantida. O atual CPC disciplina que preço vil é aquele inferior ao

estipulado pelo juiz ou, não o sendo, o aquele inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação (art. 891, § único). Agravo desprovido.

(TJ/SP; Agravo de Instrumento 2014304-72.2020.8.26.0000; Relator (a): Lino Machado; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 8/5/20; Data de Registro: 8/5/20)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. Edital que aprovou a alienação de ativos da recuperanda. Proposta de pagamento parcelado de um dos bens. Impossibilidade de acolhimento. Agravo de instrumento anterior que estabeleceu que o valor da alienação se destinaria ao pagamento do passivo trabalhista de uma só vez. Valor mínimo para o leilão que deve observar o disposto no art. 891 do CPC. Liberdade de fixação, pelo magistrado, do percentual mínimo do valor de avaliação, para alienação no leilão, que não pode ser inferior a 50%. DECISÃO REFORMADA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ/SP; Agravo de Instrumento 2146550-03.2018.8.26.0000; Relator (a): AZUMA NISHI; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Central Cível - 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais; Data do Julgamento: 3/10/18; Data de Registro: 3/10/18)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE COBRANÇA – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Insurgência contra a decisão que deferiu a realização de novo leilão do imóvel penhorado, fixando como lance mínimo 70% do valor atualizado de sua avaliação – Pretensão do agravante à fixação de lance mínimo de 50% deste valor, conforme autorizado pelo art. 891, § único, do CPC – O juiz não está obrigado a fixar como preço mínimo o valor correspondente à metade da avaliação – Decisão recorrida que atende à busca do equilíbrio entre a menor onerosidade para o executado e a efetividade da execução em favor do exequente – Negado provimento. (TJSP; Agravo de Instrumento 2120559-25.2018.8.26.0000; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/07/2018; Data de Registro: 5/7/18)

No mesmo sentido:

(TJ/SP; Agravo de Instrumento 2179623-34.2016.8.26.0000; Relator (a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/6/17; Data de Registro: 22/6/17)