



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2165101 - PR (2022/0209712-3)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : ROZIVANI GOBETTI PEREIRA CAVALIERI
AGRAVANTE : MARCIO CESAR CAVALIERI
ADVOGADO : ORLANDO ANZOATEGUI JUNIOR - PR020705
AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS : GILBERTO PEDRIALI - PR006816
GISALDO DO NASCIMENTO PEREIRA - DF008971
MARCOS CIBISCHINI DO AMARAL VASCONCELLOS - PR016440
PAULA DE PAIVA SANTOS - DF027275
RODRIGO DE ANDRADE ALVES BATISTA - PR036638
IAN DOS SANTOS OLIVEIRA MILHOMEM - DF045993
SUELYN FERNANDA ROCKENBACH PFEIFER - MT014121
AGRAVADO : FERNANDO AGNES
ADVOGADO : IVAN MARTINS TRISTÃO - PR036470

DECISÃO

Cuida-se de agravo interno, interposto por **ROZIVANI GOBETTI PEREIRA CAVALIERI e OUTRO**, em face de decisão monocrática de minha relatoria, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

O apelo extremo, fundado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafia acórdão de fls. 352-356, e-STJ, proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado (fl. 352, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS À ARREMATACÃO C/C DECLARATÓRIA DE NULIDADE – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – IRRESIGNAÇÃO DA PARTE AUTORA - ALEGAÇÃO DE ALIENAÇÃO A PREÇO VIL (39,8% DA AVALIAÇÃO) – EXISTÊNCIA E INCIDÊNCIA DE NORMA ESPECÍFICA AO CASO (ART. 27, §2º DA LEI N.9.514/1997), QUE NÃO A DA REGRA GERAL DO ART. 891 DO CPC – EXPROPRIAÇÃO DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE EM GARANTIA DE FINANCIAMENTO - ALIENAÇÃO DO IMÓVEL EM SEGUNDO LEILÃO QUE PODE OCORRER PELO MAIOR LANCE DESDE QUE IGUAL OU SUPERIOR AO VALOR DA DÍVIDA – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.

Os embargos declaratórios opostos foram rejeitados (fls. 393-397, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 406-420, e-STJ), os insurgentes apontaram, além do dissídio jurisprudencial, violação aos artigos 891, parágrafo único e 903, §1º, I, do CPC e 27, §2º da lei 9.514/1997, ao argumento da nulidade do leilão extrajudicial, diante da arrematação do imóvel por preço vil, devendo ser reconhecida, para tanto, a aplicação subsidiária das disposições do Código de Processo Civil.

Contrarrazões às fls. 424-429 e 437-443, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade, o Tribunal de origem negou seguimento ao reclamo (444-445, e-STJ), por intempestividade, dando ensejo na interposição do presente agravo (fls. 448-459, e-STJ), visando destrancar aquela insurgência.

Contram minuta às fls. 463-469 e 470-472, e-STJ.

Em decisão monocrática (fls. 484-487, e-STJ), conheceu-se do agravo para não conhecer do recurso especial, por não haver vício no acórdão local, bem como pela aplicação do óbice da Súmula 7/STJ.

No presente agravo interno (fls. 490-508, e-STJ), o agravante sustenta que a decisão monocrática merece reforma, pois não seria o caso de incidência da Súmula 7/STJ.

Impugnação às fls. 511-521, e-STJ.

É o relatório.

Decido.

Ante as razões expendidas no agravo interno, **reconsidero** a decisão monocrática anteriormente proferida (fls. , e-STJ) e, de plano, passo à nova análise do recurso.

1. Inicialmente, embora o juízo de admissibilidade realizado pela Corte de origem tenha concluído pela intempestividade do recurso especial, verifica-se, às fls. 430-436, e-STJ, a existência de comprovante de suspensão de prazo processual. Assim, reputa-se tempestiva a interposição do referido recurso.

2. No mérito, cinge-se a controvérsia acerca da alegada vulneração aos artigos 891, parágrafo único e 903, §1º, I, do CPC e 27, §2º da lei 9.514/1997, ao argumento da nulidade do leilão extrajudicial, diante da arrematação do imóvel por preço vil, devendo ser reconhecida, para tanto, a aplicação subsidiária das disposições do Código de Processo Civil.

Os insurgentes sustentam, em síntese, que *"houve desrespeito ao contido no referido art. 891, § único, CPC, merecendo ser anulado o leilão realizado em 08/06/2020, pois ocorrido e arrematado por míseros 39,8% do valor da avaliação, caracterizando assim, preço vil na arrematação, anulável por decisão judicial, nos termos do art. 903, §1º, I, CPC, (...)"*.

Acerca da controvérsia, o Tribunal local assim concluiu (fls. 355-356, e-STJ):

Dessa forma, no caso em análise não há lacuna para aplicação subsidiária das normas gerais do Código de Processo Civil, conforme pretendem os Recorrentes, porquanto o art. 27, § 2º da Lei n. 9.514/1997 autoriza expressamente a alienação em segundo leilão desde que o preço seja, o que, de fato, foi igual ou superior ao valor executado identificado nos autos, haja vista que a dívida era de R\$ 266.400,00 e que o imóvel foi arrematado, em segundo leilão, por R\$346.400,00 (mov. 1.9).

[...]

Dessa forma, escoreita a sentença de primeiro grau que rejeitou a pretensão da parte Autora, tendo em vista o reconhecimento da licitude da arrematação, já que observou os preceitos da Lei n. 9.514/1997.

Na hipótese, o Tribunal de origem concluiu que o valor da alienação em segundo leilão foi igual ou superior ao valor executado identificado nos autos, conforme previsão legal expressa pelo artigo 27, § 2º, da Lei n. 9.514/1997. Ademais, concluiu não haver lacunas no caso para a aplicação subsidiária do Código de Processo Civil.

Com efeito, a conclusão adotada pela Corte de origem está em dissonância com a jurisprudência desta Corte Superior, no sentido de que, muito embora o artigo 27, § 2º, da Lei n. 9514/97 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% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, sob pena de causar um prejuízo exagerado em desfavor do devedor fiduciante.

Nesse sentido, os seguintes julgados:

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.

(AREsp n. 2.818.110/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 23/4/2025.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO E ARREMATACÃO EM VIRTUDE DE PREÇO VIL E FALTA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DOS AUTORES. **LEILÃO EXTRAJUDICIAL**. INTIMAÇÃO PRÉVIA DO DEVEDOR. NECESSIDADE. PREÇO VIL NÃO CARACTERIZADO. ARREMATACÃO 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.)

Ainda, no mesmo sentido, o seguinte precedente: AREsp n. 2.097.220, Ministro João Otávio de Noronha, DJEN de 02/09/2025.

O imóvel foi avaliado em R\$ 870.993,08 e arrematado em 2º leilão por R\$ 346.400,00, abaixo de 50% da avaliação, restando caracterizada, portanto, a arrematação por preço vil.

Não obstante, é igualmente consolidado nesta Corte superior o entendimento de que, verificada a arrematação por preço vil — e ausente nulidade absoluta —, é admissível a intimação do arrematante para que complemente o valor ofertado, de modo a alcançar o percentual mínimo exigido pela legislação aplicável.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/1997. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. ARREMATACÃO 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 em 17/9/2024, DJe de 20/9/2024.)

Transcreve-se, a seguir, o excerto pertinente do acórdão supracitado, da relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva:

Desse modo, não se tratando de nulidade absoluta, deve ser ponderada a alegação de que o vício verificado na espécie poderia ser corrigido com a intimação do arrematante para complementar o pagamento do preço, em montante suficiente para atingir o percentual exigido, sobretudo porque o objetivo primordial da execução é a satisfação do credor, valendo ainda ressaltar que, na execução extrajudicial, é o próprio devedor fiduciante

quem escolhe, ao entregar determinado bem em garantia fiduciária, a forma de saldar o seu débito em caso de inadimplência, não podendo alegar onerosidade excessiva.

E no caso em apreço, alguns aspectos apontam ser essa a melhor solução, 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.

Assim, a solução mais adequada para o caso concretamente examinado, e que mais se amolda às especificidades da Lei nº 9.514/1997, corresponde à intimação do arrematante para proceder à complementação do valor de sua oferta, em quantia suficiente para atender à garantia de um preço mínimo que não seja considerado vil.

Dessa forma, mostra-se imperioso o reconhecimento de arrematação por preço vil, bem como a necessidade de intimação do arrematante para que, querendo, proceda à complementação do valor ofertado, com as correções legais, de modo a alcançar o percentual mínimo exigido em lei, sob pena de desfazimento da arrematação realizada.

3. Do exposto, com amparo no artigo 932 do CPC/15 c/c a Súmula 568/STJ, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a deliberação anterior, conhecendo do agravo e dando parcial provimento ao recurso especial, a fim de reconhecer a ocorrência de arrematação por preço vil e determinar a intimação do arrematante para que, querendo, proceda à complementação do valor ofertado, nos termos da fundamentação supra.

Invertam-se os ônus sucumbenciais.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministro Marco Buzzi
Relator