RECURSO ESPECIAL Nº 2.039.253 - SP (2022/0153557-2)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE	:	LUCIANA BARROS NAVES
OUTRO NOME	:	LUCIANA NAVES DE VASCONCELLOS BARROS
ADVOGADO	:	ALEXANDRE NOVELLI BRONZATTO - SP162233
RECORRIDO	:	ROBERTA CANCIELLO
ADVOGADO	:	FÁBIO BECSEI - SP163013
INTERES.	:	SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 10
ADVOGADO	:	CARLOS EDUARDO RODRIGUES DE OLIVEIRA - SP150926
INTERES.	:	ROBERTO ANTONIO CANCIELLO - ESPÓLIO
INTERES.	:	MARIA BENEDITA SEIXAS CANCIELLO - ESPÓLIO

EMENTA

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 14/5/2021 e concluso ao gabinete em 16/11/2022.

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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer e dar provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 21 de março de 2023(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

RECURSO ESPECIAL Nº 2.039.253 - SP (2022/0153557-2)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE	:	LUCIANA BARROS NAVES
OUTRO NOME	:	LUCIANA NAVES DE VASCONCELLOS BARROS
ADVOGADO	:	ALEXANDRE NOVELLI BRONZATTO - SP162233
RECORRIDO	:	ROBERTA CANCIELLO
ADVOGADO	:	FÁBIO BECSEI - SP163013
INTERES.	:	SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 10
ADVOGADO	:	CARLOS EDUARDO RODRIGUES DE OLIVEIRA - SP150926
INTERES.	:	ROBERTO ANTONIO CANCIELLO - ESPÓLIO
INTERES.	:	MARIA BENEDITA SEIXAS CANCIELLO - ESPÓLIO

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora) :

Cuida-se de recurso especial interposto por LUCIANA BARROS NAVES, fundamentado exclusivamente na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJSP.

Recurso especial interposto em: 14/5/2021.

Concluso ao gabinete em: 16/11/2022.

Ação: de cobrança, atualmente em fase de cumprimento de sentença, ajuizada por SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 10 em face de ROBERTO ANTÔNIO CANCIELO.

Decisão interlocutória: rejeitou a impugnação apresentada por ROBERTA CANCIELO, herdeira do espólio de ROBERTO ANTÔNIO CANCIELO, mantendo a venda direta do imóvel penhorado nos autos, bem como a imissão na posse pela arrematante, LUCIANA BARROS NAVES, ora recorrente.

Acórdão: o TJSP deu provimento ao agravo de instrumento interposto pela herdeira recorrida, a fim de (I) anular a venda direta realizada, (II) autorizar o levantamento dos valores depositados nos autos pela arrematante, (III)

expedir contramandado de imissão na posse, para a desocupação do bem, e (IV) determinar a realização de nova perícia de avaliação, com consequente prosseguimento do feito, mediante designação de novas hastas, nos termos da seguinte ementa:

> AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de Sentença – Taxa associativa – Loteamento fechado – Decisão agravada que rejeitou a impugnação ofertada, mantendo a venda direta realizada nos autos, em relação ao imóvel penhorado - Insurgência da agravante, uma das herdeiras do espólio executado - Acolhimento - Venda direta realizada 05 anos depois da perícia de avaliação do imóvel penhorado – Imóvel avaliado em R$ 1.113.843,00 em outubro de 2013 e arrematado, em venda direta realizada em maio de 2018, por R$600.000,00 – Ausência de atualização do valor do imóvel que, certamente resultou em venda por preço vil – Ofensa ao disposto no art. 891, parágrafo único do Código de Processo Civil – Venda direta que, por isso, deve ser anulada – Decisão reformada com acolhimento da impugnação ofertada para anulação da venda direta, autorização de levantamento dos valores depositados nos autos pela arrematante, determinação de expedição de contramandado de imissão na posse, determinação de realização de nova perícia de avaliação e consequente prosseguimento do feito, com designação de novas hastas – RECURSO PROVIDO. (e-STJ fls. 1426-1431)

Embargos de declaração: opostos por SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 10 (interessada), foram rejeitados, com aplicação da multa do art. 1.026, §2º, do CPC (e-STJ fls. 144-1452).

Opostos por ROBERTA CANCIELO (recorrida), foram parcialmente acolhidos para "sanar a contradição constatada, excluindo-se a determinação constante das fls. 11/12 e mantendo-se o julgamento do agravo, tal como proferido às fls. 1.424/1.431, conforme pretende a embargante" (e-STJ fls. 1487-1493).

Opostos por LUCIANA BARROS NAVES (recorrente), foram parcialmente acolhidos para "(i) reconhecer a nulidade da intimação do V. Acórdão, devendo o aresto ser republicado e o patrono constituído pela embargante

devidamente intimado, anulando-se, consequentemente, a certidão de fls. 1.432 e todos os atos subsequentes; (ii) sanar omissão, quanto a preliminar suscitada na contraminuta do agravo de instrumento (fls. 1378 item 6), consistente na ausência de prévia oportunidade de manifestação da ora embargante, não apreciada pela Corte, sem, contudo, acolhê-la" (e-STJ fls. 1558-1566).

Recurso especial: alega violação dos arts. 891, *caput* e parágrafo único, e 239, §1º, do CPC/15 e, subsidiariamente, dos arts. 489, §1º, IV e art. 1.022, II, parágrafo único, II, do CPC/15.

Sustenta que, "diversamente do que restou decidido no v. acórdão, a fixação de preço mínimo a que se refere o art. 891 do CPC diz respeito apenas à leilão judicial, modalidade de alienação precedida de edital, e não se aplica à alienação por iniciativa particular" (e-STJ fl. 1577).

Refere que a alienação por iniciativa particular de bens está prevista nos arts. 879 e seguintes do CPC/15 e que deve atender às peculiaridades do imóvel, do processo em que foi penhorado e à efetividade da execução.

Na hipótese, refere que a proposta de alienação por iniciativa particular "foi equivalente a 53,86% (cinquenta e três inteiros e oitenta e seis centésimos por cento) do valor originário da avaliação apontado pelo perito judicial às fls. 589/602", bem como que "a proposta ocorreu após 4 anos de tentativas frustradas de leilão judicial (12 no total), após 10 anos de abandono e depreciação do bem, de constante deterioração do imóvel, do desaquecimento do mercado e da crise econômica de 2014/2017" (e-STJ fls. 1578-1579).

Aduz que a regra do CPC/15 para caracterizar preço vil na alienação particular é observar se foi atendido o valor mínimo estipulado pelo Juízo e que, portanto, o parâmetro de 50% do valor da avaliação não é um limite absolutivo, mas subsidiário, pois incide quando não tenha sido fixado discricionariamente pelo

magistrado.

Reprisa precedentes desta Corte a afirmar a possibilidade de, diante das peculiaridades do caso concreto, admitir a arrematação em valor menor ao equivalente a 50% da avaliação do bem, sem caracterizar preço vil (REsp 1.648.020/MT, Terceira Turma, DJe 15/10/2018 e AgRg no REsp 1.360.282/SP, Quarta Turma, DJe 17/2/2016).

Outrossim, menciona que o montante pago pela arrematação do imóvel foi aceito pelo Juízo e não impugnado pela exequente ou pelo executado. Aduz que competia à recorrida, herdeira do espólio executado, alegar a nulidade da alienação judicial na primeira oportunidade que ingressou nos autos, sob pena de preclusão.

Requer seja mantida a alienação direta do imóvel.

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/SP inadmitiu o recurso, dando azo à interposição do AREsp 2.134.504/SP, provido para determinar a conversão em recurso especial (e-STJ fl. 1.827).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 2.039.253 - SP (2022/0153557-2)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE	:	LUCIANA BARROS NAVES
OUTRO NOME	:	LUCIANA NAVES DE VASCONCELLOS BARROS
ADVOGADO	:	ALEXANDRE NOVELLI BRONZATTO - SP162233
RECORRIDO	:	ROBERTA CANCIELLO
ADVOGADO	:	FÁBIO BECSEI - SP163013
INTERES.	:	SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 10
ADVOGADO	:	CARLOS EDUARDO RODRIGUES DE OLIVEIRA - SP150926
INTERES.	:	ROBERTO ANTONIO CANCIELLO - ESPÓLIO
INTERES.	:	MARIA BENEDITA SEIXAS CANCIELLO - ESPÓLIO

EMENTA

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 14/5/2021 e concluso ao gabinete em 16/11/2022.

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.

RECURSO ESPECIAL Nº 2.039.253 - SP (2022/0153557-2)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE	:	LUCIANA BARROS NAVES
OUTRO NOME	:	LUCIANA NAVES DE VASCONCELLOS BARROS
ADVOGADO	:	ALEXANDRE NOVELLI BRONZATTO - SP162233
RECORRIDO	:	ROBERTA CANCIELLO
ADVOGADO	:	FÁBIO BECSEI - SP163013
INTERES.	:	SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 10
ADVOGADO	:	CARLOS EDUARDO RODRIGUES DE OLIVEIRA - SP150926
INTERES.	:	ROBERTO ANTONIO CANCIELLO - ESPÓLIO
INTERES.	:	MARIA BENEDITA SEIXAS CANCIELLO - ESPÓLIO

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora) :

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.

1. DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR E DO CONCEITO DE PREÇO VIL: INTERPRETAÇÃO DO ART. 891, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC/15

1. A expropriação dos bens do executado tem como objetivo satisfazer o crédito do exequente (art. 797 do CPC/15) da maneira menos onerosa ao devedor (art. 805 do CPC/15), preservando o valor justo do imóvel penhorado e impedindo a discrepância com os padrões do mercado imobiliário e, essencialmente, a venda por preço vil (art. 891 do CPC/15).

2. O Código de Processo Civil anterior não estabelecia o conceito de

venda a preço vil (art. 692 do CPC/73). Ao contrário, o 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".

3. Também nesse sentido está a jurisprudência desta Corte, a afirmar que a caracterização do preço vil depende das peculiaridades do processo, sendo que, em regra, é de se considerar vil o preço ofertado que não alcance cinquenta por cento do valor de avaliação (AgInt no REsp 1.318.181/PR, Quarta Turma, DJe de 24/8/2018 e AgInt no AREsp 1.344.246/DF, Terceira Turma, DJe de 28/3/2019).

4. A vedação à alienação por preço vil tem aplicação em todas as formas de transmissão coativa dos bens penhorados, seja na adjudicação, seja na alienação (art. 825 do CPC/15). Logo, também incide nas subespécies de alienação, isto é, por iniciativa particular e por leilão judicial eletrônico ou presencial (art. 879 do CPC/15).

5. Entende a doutrina que a alienação por iniciativa particular consiste em modalidade de alienação forçada com caráter negocial e público, bem como apresenta vantagens em relação ao leilão judicial, como, por exemplo (I) a busca ativa e a cooptação de interessados em adquirir o bem; (II) a facilidade e simplicidade na divulgação, com dispensa de publicação de editais (art. 886, caput, do CPC/15); e (III) maior flexibilidade nas condições de pagamento, afastando-se da rigidez dos parâmetros estabelecidos pelo art. 895 do CPC/15 para o leilão (ASSIS, Araken de. Manual da execução. 5. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020; GAJARDONI, Fernando da, F. [et al]. *Execução e Recursos: Comentários ao CPC de 2015*. 2. ed. v. 3. São Paulo: Grupo GEN, 2018).

6. Em tal hipótese, o órgão judicial atua, sobretudo, como fiscal das negociações, isto é, "na alienação por iniciativa particular, o juiz se limita a

estabelecer parâmetros gerais e a controlar possíveis desvios ou irregularidades no curso da expropriação, que ocorrerá fora do âmbito judiciário" (GAJARDONI, Fernando da, F. [et al]. *Execução e Recursos: Comentários ao CPC de 2015*. 2. ed. v. 3. São Paulo: Grupo GEN, 2018). Nesse sentido:

> Incumbe ao órgão judiciário, na alienação por iniciativa particular do art. 880, examinar os elementos de existência, os requisitos de validade e os fatores de eficácia do negócio, avaliando a admissibilidade da oferta e o preenchimento dos demais pressupostos do remate (v.g., a proibição de preço vil, a teor do art. 891), de acordo com as condições traçadas no ato previsto no art. 880, § 1.º (ASSIS, Araken de. Manual da execução. 5. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020).
>
> ---
>
> A função desempenhada pelo juiz deverá ser pautada pela observância dos princípios norteadores da ordem pública da execução, zelando, por exemplo, para impedir que o bem seja alienado por preço vil quando estabelecer as condições da alienação, para que a publicidade não seja excessivamente onerosa ao executado ou mesmo muito tímida de modo a não alcançar o seu fim. Noutras palavras, a atuação judicial é balizada pelas condições estatuídas no § 1º do art. 880 do CPC-2015 e outras que o magistrado entender aplicáveis ao caso concreto (PIMENTEL, Alexandre Freire; MEDEIROS, Rafael Asfora. Da alienação por iniciativa particular: raízes históricas e principais inovações do CPC-2015. Revista Eletrônica de Direito Processual - REDP, Rio de Janeiro, ano 10, v. 17, n. 2, jul./dez. 2016, p. 35).

7. Portanto, observando o procedimento do art. 880, §1º, do CPC/15 para a alienação por iniciativa particular, o juiz fixará preço mínimo para a arrematação, considerando-se vil o preço inferior àquele. Na ausência de prefixação, aplica-se a regra geral do art. 891, parágrafo único, do CPC/15, qual seja: considera-se vil o lance inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.

8. Inclusive, amparando-se na exegese da norma, é de se observar que a regra mencionada está disposta, no diploma processual, na subseção que trata da expropriação de bens e da alienação *lato sensu* (seção IV, subseção II), sem que se possa deduzir que o legislador tenha distinguido sua aplicação nas hipóteses de alienação coativa.

9. Desse modo, não há razão para afastar a aplicação do art. 891, parágrafo único, à alienação por iniciativa particular.

2. DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR E DO CONCEITO DE PREÇO VIL: FLEXIBILIZAÇÃO PELA JURISPRUDÊNCIA DO STJ

10. Nada obstante a regra supramencionada, 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.

11. Quando do enfrentamento do tema sob a perspectiva da alienação judicial (por hasta pública), decidiu-se que "não se deve considerar arrematação por preço vil a hipótese em que o bem foi arrematado por 31% do valor da avaliação, após seis leilões infrutíferos, pois o valor da avaliação não pode figurar como único ou preponderante parâmetro do justo, devendo-se levar em conta as particularidades do caso concreto e as circunstâncias negociais à época da alienação" (EDcl no AgRg no REsp 1.428.764/SP, Segunda Turma, DJe 12/11/2015).

12. No mesmo sentido, também não foi considerada por preço vil a arrematação ocorrida pelo equivalente de 36,48% do valor da avaliação, ponderando-se a particularidade de se tratar de arrematação realizada em segunda hasta pública, com um único interessado (REsp 1.648.020/MT, Terceira Turma, DJe 15/10/2018).

13. Em síntese, embora não haja restrição para que o conceito de preço vil, previsto no art. 891, parágrafo único, do CPC/15, seja aplicado à alienação por iniciativa particular, também não se desconhece que este não é

absoluto. Desse modo, em quaisquer modalidades de alienação coativa, é possível que, diante das peculiaridades da situação em concreto, seja admitida a arrematação em valor menor ao equivalente aos 50% (cinquenta por cento) da avaliação do bem, sem caracterizar preço vil.

3. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

14. Extrai-se das narrativas dos autos que, após inúmeras tentativas frustradas de alienação por hasta pública, sobreveio aos autos proposta de aquisição do imóvel por iniciativa particular no valor de R$ 600.000,00 em abril de 2018, a qual foi aceita pelo Juízo de primeiro grau em maio de 2018 (e-STJ fls. 1001-1003 e 1115).

15. Reprisa-se que o imóvel havia sido avaliado por profissional habilitado no valor de R$ 1.113.843,00 no mês de outubro de 2013. Nada obstante, o próprio edital do leilão, apresentado por leiloeiro nomeado e aprovado pelo Juízo de origem, aponta que, até a data de outubro de 2017, a avaliação atualizada do valor do bem era de R$ 1.447.470,73 (e-STJ fls. 1065-1070).

16. O acórdão recorrido, por sua vez, anulou a venda direta do imóvel sob o fundamento de que esta ocorreu por preço vil. Entre os fundamentos apresentados, foram mencionados o lapso temporal entre a avaliação do imóvel e a alienação por iniciativa particular, bem como a suposição de que o bem se valorizou ao longo do período. Veja-se:

> "A avaliação realizada por perícia, a qual apontou o valor de R$ 1.113.843,00, data de outubro de 2013, certo de que a venda direta, procedida por R$ 600.00,00, se deu em 30.05.2018, isto é, 05 anos depois da avaliação.
> Nesse cenário, é inquestionável que a venda direta, se considerado o valor do imóvel ao tempo em que efetivada, ou seja, maio de 2018, se deu por valor certamente inferior a 50% do bem, em clara ofensa ao que estabelece o art. 891, parágrafo único do Código de Processo Civil. [...]

> Em concreto, a avaliação do imóvel estava evidentemente defasada quando da venda direta realizada, de modo que à autorização da arrematação pela agravada Luciana, seria indispensável a realização de nova perícia, para atualização do valor do bem" (e-STJ fl. 1424-1431)

17. Em atenção ao exposto, é possível verificar 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. Na hipótese, 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.

18. Desse modo, não há de ser considerado vil o preço na arrematação por iniciativa particular analisada, 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, segundo o qual as partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa (art. 5º, LXXVIII, da CF/88 e art. 4º do CPC/15), bem como ao princípio da proteção da confiança legítima (ÁVILA, Humberto. *Segurança jurídica: entre permanência, mudança e realização no direito tributário.* 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2012. p. 368-369).

19. Nesse mesmo sentido se manifestou o juízo de origem ao apreciar a impugnação à venda direta apresentada pela recorrida:

> "A impugnação de fls. 1193 e ss. não pode prosperar.
> Com efeito, as tentativas de praceamento do imóvel restaram baldadas, de modo que a alienação direta realizada se mostrou necessária, a fim de saldar o débito judicialmente reconhecido há muitos anos. Inexiste outra opção de pagamento do débito.
> Quanto ao valor do bem, ressalte-se que foi realizada avaliação por profissional experiente e, em tempos de crise como o presente, mostrou-se impossível a alienação do bem por valor superior, de modo que o acolhimento da proposta realizada – por vultosa quantia paga pela

> arrematante, ressalte-se – é medida que se impõe.
> A imissão na posse efetivamente já ocorreu, razão pela qual o desfazimento da venda, nesta etapa processual, representaria prejuízo à célere solução do litígio e à regular marcha processual" (e-STJ fl. 1351).

20. Logo, em atenção aos fundamentos expostos, a manutenção da arrematação por iniciativa particular é a medida que se impõe, devendo o acórdão recorrido ser reformado, ratificando-se a decisão interlocutória de primeiro grau que deferiu a proposta de alienação direta do bem, com a consequente lavratura do termo de arrematação e o levantamento dos valores por parte do credor (e-STJ fl. 1115).

21. Por fim, assistindo razão à principal tese meritória apresentada pela recorrente, restam prejudicadas as demais questões suscitadas, inclusive eventual exame acerca da preclusão do direito de arguir a invalidade da venda por iniciativa particular (art. 239, §1º, art. 489, §1º, IV, e art. 1.022, II, parágrafo único, II, do CPC/15).

4. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO para reformar o acórdão recorrido e reconhecer a validade da alienação por iniciativa particular realizada.

Deixo de majorar honorários advocatícios, em virtude da ausência de condenação na instância de origem.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0153557-2 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.039.253 / SP**

Números Origem: 00066942019968260068 000669420199682600680680119960066940006694201996826006806801199600669408011996 068011996006694 08011996 22315197720208260000 22699080520188260000 64341996 66942019968260068 669420199682600680680119960066940 669420199682600680680119960066940068011996006694 8011996

PAUTA: 21/03/2023 JULGADO: 21/03/2023

Relatora
Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. MARIA EMÍLIA CORREA DA COSTA

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	LUCIANA BARROS NAVES
OUTRO NOME	:	LUCIANA NAVES DE VASCONCELLOS BARROS
ADVOGADO	:	ALEXANDRE NOVELLI BRONZATTO - SP162233
RECORRIDO	:	ROBERTA CANCIELLO
ADVOGADO	:	FÁBIO BECSEI - SP163013
INTERES.	:	SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 10
ADVOGADO	:	CARLOS EDUARDO RODRIGUES DE OLIVEIRA - SP150926
INTERES.	:	ROBERTO ANTONIO CANCIELLO - ESPÓLIO
INTERES.	:	MARIA BENEDITA SEIXAS CANCIELLO - ESPÓLIO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Pessoas Jurídicas - Associação

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu e deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.