

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.748.480 - RS (2016/0003892-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : HORACIO CAIO BRUM CHAGAS
ADVOGADOS : ARNALDO RIZZARDO - RS045730
EDUARDO HEITOR PORTO - RS045729
ARNALDO RIZZARDO FILHO - RS060638
CARINE ARDISSONE RIZZARDO - RS072711
LUIZA KARAM PORTO - RS085829
RECORRIDO : BUNGE ALIMENTOS S/A
ADVOGADO : VALDIR JOSÉ MICHELS E OUTRO(S) - SC006595
RECORRIDO : JOAO ROBERTO DA FONSECA
ADVOGADO : RAFAEL CASELLI PEREIRA - RS060484

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 165 E 458, II, DO CPC. INOCORRÊNCIA. ARREMATAÇÃO. PARCELADA. NÃO OBSERVÂNCIA DO DISPOSTO NO ART. 690, § 1º, DO CPC/73 QUANTO À NECESSIDADE DE PAGAMENTO DE 30% (TRINTA POR CENTO) DO VALOR DO BEM À VISTA. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA INSTRUMENTALIDADE DAS FORMAS. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. FINALIDADE ATINGIDA. DEFASAGEM. AVALIAÇÃO. PRECLUSÃO.

1. Embargos à arrematação, opostos em razão de praça realizada nos autos de ação de execução para entrega de coisa incerta ajuizada em desfavor do embargante.

2. Ação ajuizada em 18/11/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 25/08/2016. Julgamento: CPC/73.

3. O propósito recursal, a par da verificação da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é definir acerca da alegada nulidade de arrematação por suposta /i) não observância ao disposto no art. 690, § 1º, do CPC/73, que prevê a necessidade de depósito à vista de 30% (trinta por cento) do valor do bem quando a compra dá-se de forma parcelada; e /ii) defasagem na avaliação do bem.

4. Não há que se falar em violação do art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

5. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 458 do CPC/73.

Superior Tribunal de Justiça

6. De fato, constata-se que o sinal de 30% (trinta por cento) do valor do bem, exigência prevista no art. 690, § 1º, do CPC/73 quando o pagamento da arrematação for realizado de forma parcelada, não foi observado. Contudo, a inobservância desta forma não pode significar, no presente caso concreto, a nulidade de toda a arrematação, a fim de ignorar o atual contexto da evolução da ciência processual, que não mais prima pelo formalismo exacerbado, buscando, deveras, a efetividade das normas.

7. Em sendo a função primordial da redação do art. 690 do CPC/73 regular a forma de pagamento da arrematação e, tendo o pagamento sido realizado, no caso concreto, tem-se que o ato preencheu a sua finalidade essencial. Ademais, a própria Corte local deixou expressamente consignado que, ainda que tenha havido o pagamento de 20% (vinte por cento) à vista, ocorreu o depósito do valor total da arrematação dentro do prazo estabelecido, sequer tendo havido qualquer prejuízo ao devedor ou ao credor.

8. O pedido de reavaliação do bem penhorado deverá ser feito antes da sua adjudicação ou alienação, sendo inviável afastar o reconhecimento da ocorrência de preclusão quando já ultimado o ato expropriatório, isto é, após a arrematação. Precedentes.

9. Recurso especial conhecido e não provido.

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 do recurso especial e negar-lhe provimento, 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. Dr(a). RAFAEL CASELLI PEREIRA, pela parte RECORRIDA: JOAO ROBERTO DA FONSECA.

Brasília (DF), 14 de maio de 2019(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.748.480 - RS (2016/0003892-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : HORACIO CAIO BRUM CHAGAS

ADVOGADOS : ARNALDO RIZZARDO - RS045730

EDUARDO HEITOR PORTO - RS045729

ARNALDO RIZZARDO FILHO - RS060638

CARINE ARDISSONE RIZZARDO - RS072711

LUIZA KARAM PORTO - RS085829

RECORRIDO : BUNGE ALIMENTOS S/A

ADVOGADO : VALDIR JOSÉ MICHELS E OUTRO(S) - SC006595

RECORRIDO : JOAO ROBERTO DA FONSECA

ADVOGADO : RAFAEL CASELLI PEREIRA - RS060484

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recurso especial interposto por HORACIO CAIO BRUM CHAGAS, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/RS.

Recurso especial interposto em: 10/08/2015.

Concluso ao gabinete em: 25/08/2016.

Ação: de embargos à arrematação, opostos pelo recorrente (executado), em desfavor de BUNGE ALIMENTOS S/A (exequente) e JOAO ROBERTO DA FONSECA (arrematante do imóvel), tendo em vista praça realizada nos autos de ação de execução para entrega de coisa incerta, ajuizada pela BUNGE, em desfavor daquele.

Sustentou o autor da ação que houve a nulidade da arrematação do imóvel, em razão de o arrematante ter descumprido determinação legal de ofertar 30% (trinta por cento) do valor do bem à vista, quando o pagamento dá-se de forma parcelada. Aduziu, ainda, que a arrematação deu-se por preço vil, já que a avaliação do imóvel arrematado encontrava-se desatualizada (e-STJ fls. 1-16).

Superior Tribunal de Justiça

Sentença: julgou improcedentes os pedidos (e-STJ fls. 331-339).

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pelo recorrente, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À ARREMATACÃO. EDITAL. PREÇO PARCELADO. OMISSÃO NO EDITAL. AUSÊNCIA DE NULIDADE. NOVA AVALIAÇÃO. PRECLUSÃO.

A ausência da possibilidade do pagamento parcelado do preço no edital de hasta pública de bem imóvel não acarreta a sua nulidade, uma vez que a própria lei prevê tal parcelamento, nos termos do art. 690, § 1º, do CPC. Possibilidade da arrematação mediante pagamento parcelado, segundo o art. 690 do CPC. O valor pago à vista e o cumprimento das demais parcelas pelo arrematante, alcançou a finalidade do disposto no caput do art. 690 do CPC, inexistindo nulidade no caso dos autos, nos termos do art. 244 do CPC. A avaliação do imóvel já foi objeto de análise nos autos da ação em apenso, operando-se a preclusão consumativa. Ademais, descabida a pretensão de nova avaliação nos autos dos embargos à arrematação.

APELO DESPROVIDO. UNÂNIME (e-STJ fl. 381).

Embargos de declaração: opostos pelo recorrente, foram rejeitados (e-STJ fls. 399-403).

Recurso especial: alega violação dos arts. 458, 535, 683, II, e 690, § 1º, do CPC/73, bem como dissídio jurisprudencial. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustenta que:

∕) o arrematante que tiver interesse em parcelar a compra deverá depositar, segundo disposição legal, 30% (trinta por cento) do valor do bem à vista, o que não ocorreu na hipótese, uma vez que o arrematante depositou apenas 20% (vinte por cento) de seu valor;

∕∕) o fato de ter sido depositado à vista valor inferior ao que a lei exige traz prejuízo inegável ao executado, uma vez que não possibilitou tal beneplácito a demais interessados, os quais, se soubessem da condição especial deferida ao arrematante, poderiam participar da praça e oferecer, inclusive, valores maiores pelo bem;

Superior Tribunal de Justiça

iii) não foi informado no edital do leilão a possibilidade de pagamento parcelado, detalhe que poderia ter atraído outros possíveis compradores;

iv) não foi atendido o fim previsto na legislação, que é justamente proporcionar uma venda judicial justa e que permita igualdade de condições entre todos os interessados;

v) o Tribunal de origem, ao exigir a comprovação da existência ou não de outros interessados na praça, estabelece a produção de prova impossível, pois tal exigência dependeria das condições previamente estabelecidas para a praça;

vi) o valor da avaliação que amparou a praça estava desatualizado, o que também possibilita a declaração de sua nulidade e a realização de nova avaliação; e

vii) a matéria relativa à defasagem da avaliação pode ser arguida em embargos à arrematação, independentemente de ter sido ou não aventada antes da praça, não havendo que se falar em preclusão (e-STJ fls. 407-434).

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/RS inadmitiu o recurso especial interposto por HORACIO CAIO BRUM CHAGAS (e-STJ fls. 462-481), ensejando a interposição de agravo em recurso especial (e-STJ fls. 486-524), que foi provido e reatuado como recurso especial, para melhor exame da matéria (e-STJ fl. 553).

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.748.480 - RS (2016/0003892-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : HORACIO CAIO BRUM CHAGAS

ADVOGADOS : ARNALDO RIZZARDO - RS045730

EDUARDO HEITOR PORTO - RS045729

ARNALDO RIZZARDO FILHO - RS060638

CARINE ARDISSONE RIZZARDO - RS072711

LUIZA KARAM PORTO - RS085829

RECORRIDO : BUNGE ALIMENTOS S/A

ADVOGADO : VALDIR JOSÉ MICHELS E OUTRO(S) - SC006595

RECORRIDO : JOAO ROBERTO DA FONSECA

ADVOGADO : RAFAEL CASELLI PEREIRA - RS060484

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 165 E 458, II, DO CPC. INOCORRÊNCIA. ARREMATAÇÃO. PARCELADA. NÃO OBSERVÂNCIA DO DISPOSTO NO ART. 690, § 1º, DO CPC/73 QUANTO À NECESSIDADE DE PAGAMENTO DE 30% (TRINTA POR CENTO) DO VALOR DO BEM À VISTA. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA INSTRUMENTALIDADE DAS FORMAS. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. FINALIDADE ATINGIDA. DEFASAGEM. AVALIAÇÃO. PRECLUSÃO.

1. Embargos à arrematação, opostos em razão de praça realizada nos autos de ação de execução para entrega de coisa incerta ajuizada em desfavor do embargante.

2. Ação ajuizada em 18/11/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 25/08/2016. Julgamento: CPC/73.

3. O propósito recursal, a par da verificação da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é definir acerca da alegada nulidade de arrematação por suposta /i) não observância ao disposto no art. 690, § 1º, do CPC/73, que prevê a necessidade de depósito à vista de 30% (trinta por cento) do valor do bem quando a compra dá-se de forma parcelada; e /ii) defasagem na avaliação do bem.

4. Não há que se falar em violação do art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

5. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 458 do CPC/73.

6. De fato, constata-se que o sinal de 30% (trinta por cento) do valor do bem,

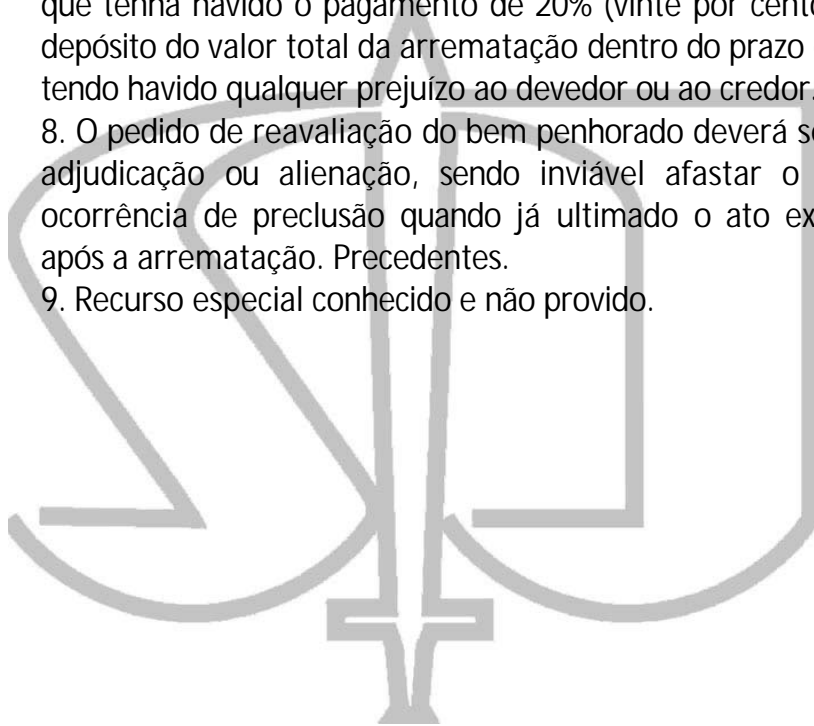
Superior Tribunal de Justiça

exigência prevista no art. 690, § 1º, do CPC/73 quando o pagamento da arrematação for realizado de forma parcelada, não foi observado. Contudo, a inobservância desta forma não pode significar, no presente caso concreto, a nulidade de toda a arrematação, a fim de ignorar o atual contexto da evolução da ciência processual, que não mais prima pelo formalismo exacerbado, buscando, deveras, a efetividade das normas.

7. Em sendo a função primordial da redação do art. 690 do CPC/73 regular a forma de pagamento da arrematação e, tendo o pagamento sido realizado, no caso concreto, tem-se que o ato preencheu a sua finalidade essencial. Ademais, a própria Corte local deixou expressamente consignado que, ainda que tenha havido o pagamento de 20% (vinte por cento) à vista, ocorreu o depósito do valor total da arrematação dentro do prazo estabelecido, sequer tendo havido qualquer prejuízo ao devedor ou ao credor.

8. O pedido de reavaliação do bem penhorado deverá ser feito antes da sua adjudicação ou alienação, sendo inviável afastar o reconhecimento da ocorrência de preclusão quando já ultimado o ato expropriatório, isto é, após a arrematação. Precedentes.

9. Recurso especial conhecido e não provido.



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.748.480 - RS (2016/0003892-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : HORACIO CAIO BRUM CHAGAS

ADVOGADOS : ARNALDO RIZZARDO - RS045730

EDUARDO HEITOR PORTO - RS045729

ARNALDO RIZZARDO FILHO - RS060638

CARINE ARDISSONE RIZZARDO - RS072711

LUIZA KARAM PORTO - RS085829

RECORRIDO : BUNGE ALIMENTOS S/A

ADVOGADO : VALDIR JOSÉ MICHELS E OUTRO(S) - SC006595

RECORRIDO : JOAO ROBERTO DA FONSECA

ADVOGADO : RAFAEL CASELLI PEREIRA - RS060484

VOTO

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

O propósito recursal, a par da verificação da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é definir acerca da alegada nulidade de arrematação por suposta //não observância ao disposto no art. 690, § 1º, do CPC/73, que prevê a necessidade de depósito à vista de 30% (trinta por cento) do valor do bem quando a compra dá-se de forma parcelada; e //defasagem na avaliação do bem.

Aplicação do Código de Processo Civil de 1973, pelo Enunciado administrativo n. 2/STJ.

1. DA VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458 535 DO CPC/73

É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. A propósito, confira-se: AgInt nos EDcl no REsp 1.469.906/MG, 3ª Turma, DJe de 16/02/2018; AgInt no AREsp 808.418/SP, 4ª Turma, DJe de 13/12/2017.

No particular, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente, acerca da alegada defasagem na avaliação do bem – não obstante tenha reconhecido por preclusa a discussão (e-STJ fl. 387) –, de maneira que os embargos de declaração opostos pela parte recorrente, de fato, não comportavam acolhimento.

Assim, observado o entendimento dominante desta Corte acerca do tema, não há que se falar em violação do art. 535 do CPC/73, incidindo, quanto ao ponto, a Súmula 568/STJ.

Ademais, devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado suficientemente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 458 do CPC/73.

2. DO PARCELAMENTO DO VALOR DA ARREMATACÃO E DA EXIGÊNCIA DE DEPÓSITO DE 30% (TRINTA POR CENTO) DO VALOR DO BEM (art. 690, § 1º, do CPC/73)

Nos termos do art. 690, § 1º do CPC/73:

Art. 690. A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução.

§ 1º Tratando-se de bem imóvel, quem estiver interessado em adquiri-lo em prestações poderá apresentar por escrito sua proposta, nunca inferior à avaliação, com oferta de pelo menos 30% (trinta por cento) à vista, sendo o restante garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel (grifos acrescentados).

Com efeito, a regra geral da arrematação é o pagamento à vista ou, em 15 (quinze) dias, contados da assinatura do auto de arrematação, mediante o oferecimento de caução – real ou fidejussória –, cuja idoneidade será verificada pelo próprio julgador.

Superior Tribunal de Justiça

Tratando-se, porém, de bem imóvel, dispõe a lei que quem estiver interessado em adquiri-lo em prestações poderá apresentar por escrito a sua proposta, nunca inferior à avaliação, com oferta de pelo menos 30% (trinta por cento) do valor do bem à vista, sendo o restante garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel.

Na espécie, a controvérsia posta a deslinde diz respeito a perscrutar se o desrespeito de formas, no que toca à arrematação do imóvel em comento, é suficientemente hábil a nulificá-la, uma vez que, acaso mantida, certamente colocará fim a um processo que já dura quase 14 (catorze) anos (a ação de execução foi ajuizada em 15/12/2005 – e-STJ fl. 3 do Ap. 1).

Em primeiro grau, apesar de reconhecido que o sinal de oferta dado pelo arrematante foi inferior a 30% (trinta por cento) sobre o valor do bem, o julgador entendeu tratar-se mera irregularidade, que não impingiria a nulidade da arrematação, até mesmo porque o ato teria, indubitavelmente, atingido o seu fim.

No mesmo sentido, entendeu o TJ/RS:

Conforme se depreende dos autos, o valor da arrematação foi de R\$ 522.500,00, pago da seguinte maneira: "*20% (vinte por cento) da arrematação que corresponde a R\$ 104.500,00 (cento e quatro mil e quinhentos) reais; dia 22/11/11 o valor de R\$ 209.000,00 (duzentos e nove mil) reais; e, o dia 18/12/2011 o saldo remanescente de R\$ 209.000,00 (duzentos e nove) mil reais*".

Percebe-se que o arrematante efetuou o pagamento parcelado, alcançando o valor à vista no equivalente a 20% sobre o valor da arrematação.

Em que pese o pagamento do valor de 20% no ato da arrematação, tal situação, por si só, não nulifica o ato, uma vez que atingiu sua finalidade, previsão do art. 244 do CPC:

(...)

Ainda que tenha havido o pagamento de 20% à vista, ocorreu o depósito do valor total da arrematação dentro do prazo estabelecido, de modo que não há falar em nulidade no ato (art. 244 do CPC). Tampouco houve prejuízo ao devedor ou ao credor, como tenta fazer crer o apelante (e-STJ fl. 386) (grifos acrescentados).

Superior Tribunal de Justiça

Destaca-se que o TJ/RS consignou expressamente como foi realizado o pagamento do bem pelo arrematante, que, em verdade, quitou o preço total do imóvel arrematado – R\$ 522.500,00 (quinhentos e vinte e dois mil e quinhentos reais) – em exatos 40 (quarenta) dias:

i) 20% (vinte por cento) na data da arrematação – correspondente a R\$ 104.500,00 (cento e quatro mil e quinhentos reais) –, em 08/11/2011 (e-STJ fls. 386 e 47 do Ap. 1);

ii) o valor de R\$ 209.000,00 (duzentos e nove mil reais), em 22/11/2011 (e-STJ fl. 386); e

iii) o saldo remanescente de R\$ 209.000,00 (duzentos e nove mil reais) no dia 18/12/2011 (e-STJ fl. 386).

De fato, constata-se que o sinal de 30% (trinta por cento) do valor do bem, exigência prevista no art. 690, § 1º, do CPC/73 quando o pagamento da arrematação for realizado de forma parcelada, não foi observado.

Contudo, a inobservância desta forma não pode significar, no presente caso concreto, a nulidade de toda a arrematação, a fim de ignorar o atual contexto da evolução da ciência processual, que não mais prima pelo formalismo exacerbado, buscando, deveras, a efetividade das normas.

Ora, não se descarta que há, hodiernamente, forte tendência doutrinária e jurisprudencial, voltada a prestigiar o princípio da conservação ou do aprimoramento do ato para se evitar que o apego ao formalismo venha sacrificar a efetividade da tutela jurisdicional.

Nesse contexto, cita-se o que dispõe o art. 244 do CPC/73: "*Quando a lei prescrever determinada forma, sem cominação de nulidade, o juiz considerará válido o ato se, realizado de outro modo, lhe alcançar a finalidade*".

Na espécie, para que assim se admita, deve-se investigar, em um

primeiro momento, qual é a *finalidade* que se pretende com o respeito às formas prescritas no art. 690 do CPC/73, cuja redação foi dada pela Lei 11.382/06.

Confira-se, quanto ao ponto, a lição de MITIDIERO:

(...) Em consonância com o seu desiderato de afeiçoar cada vez mais a venda coativa à alienação voluntária, tornando-se dessa feita mais ágil e menos onerosa, possibilita o legislador a arrematação por prestações (art. 690, § 1º, CPC), independentemente de acordo entre os interessados, exigência que se fazia sentir na redação do art. 700, § 2º, ora revogado, e no art. 967, § 4º, CPC de 1939.

O objetivo do legislador da Lei nº 11.382, de 2006, nesse passo, é manifesto: possibilitar a mais rápida transformação do bem em pecúnia, operação muitas vezes dificultada pelo elevado valor de determinados bens levados à expropriação. Daí a solução da venda parcelada, com trinta por cento (30%) à vista, e demais prestações a combinar (art. 690, § 2º, do CPC), devidamente assegurado o montante parcelado por hipoteca sobre o próprio bem arrematado (*A nova execução de títulos extrajudiciais: comentários à Lei 11.382, de 6 de dezembro de 2006* | coord. Carlos Alberto Alvaro de Oliveira; colaboradores Carlos Alberto Alvaro de Oliveira... [et. al.]. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 128) (grifos acrescentados).

É inegável que o real escopo pretendido pelo legislador ao instituir o que disposto no art. 690 do CPC/73 é regular o ato final da arrematação, isto é, o seu modo de pagamento. E, ao permitir, inclusive, a hipótese de pagamento parcelado, denota-se a preocupação em angariar possíveis arrematantes, culminando na expropriação do bem e na satisfação do crédito executado.

Deve-se, ainda, ter em mente que a arrematação não se resume ao pagamento do preço, se traduzindo, em realidade, em uma sucessão de atos que lhe são anteriores e se findam, aí sim, mediante o pagamento. Em suma, a arrematação não se "faz" mediante o pagamento, mas se completa por intermédio dele (DELFINO, Lúcio. *Direito processual civil: artigos e pareceres*. Belo Horizonte: Fórum, 2011).

Destarte, sendo função primordial da redação do dispositivo legal

Superior Tribunal de Justiça

regular a forma de pagamento da arrematação e, tendo o pagamento sido realizado, no caso concreto, tem-se que o ato preencheu a sua finalidade essencial.

Ressalte-se que a própria Corte local deixou expressamente consignado que, ainda que tenha havido o pagamento de 20% (vinte por cento) à vista, ocorreu o depósito do valor total da arrematação dentro do prazo estabelecido, sequer tendo havido qualquer prejuízo ao devedor ou ao credor (e-STJ fl. 386).

Ademais, refuta-se o argumento do recorrente de que o fato de ter sido depositado à vista valor inferior ao que a lei exige traz prejuízo inegável ao executado, uma vez que não possibilitou tal beneplácito a demais interessados, os quais, se soubessem da condição especial deferida ao arrematante, poderiam participar da praça e oferecer, inclusive, valores maiores pelo bem.

É que, certamente, os interessados que participaram da hasta pública e ofertaram seus lances não tiveram interesse nessa forma de pagamento, o que é reforçado pela ideia de que sequer houve qualquer impugnação judicial por parte de terceiros à arrematação realizada.

Por fim, imperioso citar precedentes desta Corte que têm admitido a ponderação da redação do texto legal quando se tratar de arrematação (*v.g.* admissão de arrematação por valor inferior ao da avaliação, desde que não caracterizado preço vil; admissão, no específico caso concreto, de arrematação do bem em valor inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação do bem, sem caracterizar preço vil):

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. ARREMATÇÃO DE BEM PELO CREDOR. SEGUNDA HASTA PÚBLICA. VALOR INFERIOR À AVALIAÇÃO. POSSIBILIDADE. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Na esteira da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça,

pode o credor participar da hasta pública como qualquer outra pessoa que não esteja arrolada nas exceções do art. 690, § 1º, do CPC/1973, sendo lícita a arrematação por valor inferior ao da avaliação, desde que não caracterizado como preço vil. Precedentes.

2. Agravo regimental improvido (AgRg no REsp 1.204.310/RS, 4ª Turma, DJe 22/02/2017).

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, 3ª Turma, DJe 15/10/2018).

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. ARREMATAÇÃO. PREÇO VIL. AVALIAÇÃO DEFASADA PELO TEMPO. NECESSIDADE DE ATUALIZAÇÃO. VÍCIO DE PROCEDIMENTO. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO.

I - O valor da avaliação do bem não pode estar defasado ao tempo da arrematação a fim de que se impeça a alienação por preço vil. No caso dos autos, porém, segundo destaca o acórdão recorrido, o valor atualizado da avaliação foi dado em 12/02/09 e arrematação ocorreu em 27/02/09, não havendo que se falar em defasagem de valores.

II - No que tange à nulidade da arrematação por desatendimento ao procedimento expresso no artigo 690 do Código de Processo Civil, tem-se que no direito processual civil vige como princípio vetor, quando se trata de invalidades, o aforisma segundo o qual elas não podem ser declaradas sem que tenham originado algum prejuízo (pas de nullités sans grief).

Agravo Regimental a que se nega provimento (AgRg no Ag 1.349.889/MG, 3ª Turma, DJe 26/04/2011).

Conclui-se, por conseguinte, que o desrespeito à literalidade do art. 690 do CPC/73, no presente caso concreto, não é capaz de resultar no efeito pretendido pelo recorrente de nulidade da arrematação, uma vez que, se a mesma fosse reconhecida, afinar-se-ia ao tão repudiado fetichismo das formas, atrasando, em irrefutável desperdício de tempo e dinheiro, uma execução que se arrasta desde os idos anos de 2005.

3. DA DEFASAGEM NO VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
(art. 683, II, do CPC/73 e dissídio jurisprudencial)

No mais, a fim de novamente atingir a validade da arrematação, o recorrente sustenta que o valor da avaliação que amparou a praça estava desatualizado, o que conduz à necessidade de declaração de sua nulidade e a realização de nova avaliação.

O Tribunal de origem, contudo, reconheceu a ocorrência de preclusão quanto ao ponto porque, além de a questão já ter sido objeto de discussão e análise nos autos da ação em apenso, o questionamento da avaliação em sede de embargos de arrematação não poderia ocorrer quando já realizada a hasta pública.

A conclusão do TJ/RS coaduna-se com o entendimento perfilhado por esta Corte Superior no sentido de que o pedido de reavaliação do bem penhorado deverá ser feito antes da sua adjudicação ou alienação, sendo inviável afastar o reconhecimento da ocorrência de preclusão quando já ultimado o ato expropriatório, isto é, após a arrematação. A propósito, citam-se:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. INOVAÇÃO RECURSAL. INVIABILIDADE. EDITAL. NULIDADE. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ARREMATAÇÃO. PREÇO VIL. PRECLUSÃO. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

(...)

5. Conforme o entendimento desta Corte, "em qualquer das hipóteses previstas nos incisos do artigo 683 do Diploma Adjetivo Civil, o pedido de reavaliação do bem penhorado deverá se dar antes da sua adjudicação ou alienação. Tendo, in casu, o pleito sido requerido quando já ultimado o ato expropriatório (após a arrematação) não há como afastar a sua preclusão" (REsp 1.014.705/MS, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/8/2010, DJe de 14/9/2010).

6. A Súmula n. 83 do STJ aplica-se aos recursos especiais interpostos com fundamento tanto na alínea "c" quanto na alínea "a" do permissivo constitucional.

7. Agravo interno a que se nega provimento (AgInt no AREsp 426.989/MG, 4ª Turma, DJe 12/12/2018) (grifos acrescentados).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL (CPC/15). VIOLAÇÃO AO ARTIGO 1.022, DO CPC/15. OMISSÃO. AUSENTE. ACÓRDÃO EMBARGADO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. PRECLUSÃO TEMPORAL RECONHECIDA NA INSTÂNCIA ORDINÁRIA. REVISÃO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA N. 7/STJ.

I. Nos termos da orientação jurisprudencial desta Corte Superior, "em qualquer das hipóteses previstas nos incisos do artigo 683 do Diploma Adjetivo Civil, o pedido de reavaliação do bem penhorado deverá se dar antes da sua adjudicação ou alienação. Tendo, in casu, o pleito sido requerido quando já ultimado o ato expropriatório (após a arrematação) não há como afastar a sua preclusão" (REsp 1.014.705/MS, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/8/2010, DJe de 14/9/2010).

II. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO (AgInt no AREsp 1.106.135/RS, 3ª Turma, DJe 02/10/2018) (grifos acrescentados).

Deve-se manter, portanto, o entendimento do acórdão recorrido de reconhecimento da ocorrência de preclusão quanto ao pleito de nova avaliação do imóvel arrematado.

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial interposto por HORACIO CAIO BRUM CHAGAS e NEGO-LHE PROVIMENTO, para manter o acórdão recorrido no tocante à validade da arrematação do imóvel.

Mantidas as custas e honorários advocatícios conforme estabelecido

pela sentença (e-STJ fl. 338).



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2016/0003892-6 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.748.480 / RS**

Números Origem: 03032616520158217000 11100004914 11100007280 1311100007280 13111100004914
70064312523 70065372237 70066178831 70066879396

PAUTA: 14/05/2019

JULGADO: 14/05/2019

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO**

Secretário

Bel. **WALFLAN TAVARES DE ARAUJO**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : HORACIO CAIO BRUM CHAGAS

ADVOGADOS : ARNALDO RIZZARDO - RS045730

EDUARDO HEITOR PORTO - RS045729

ARNALDO RIZZARDO FILHO - RS060638

CARINE ARDISSONE RIZZARDO - RS072711

LUIZA KARAM PORTO - RS085829

RECORRIDO : BUNGE ALIMENTOS S/A

ADVOGADO : VALDIR JOSÉ MICHELS E OUTRO(S) - SC006595

RECORRIDO : JOAO ROBERTO DA FONSECA

ADVOGADO : RAFAEL CASELLI PEREIRA - RS060484

ASSUNTO: DIREITO CIVIL

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). **RAFAEL CASELLI PEREIRA**, pela parte RECORRIDA: **JOAO ROBERTO DA FONSECA**

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 do recurso especial e negou-lhe provimento, 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 (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.