



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

III - AGRAVO DE INSTRUMENTO

2014.02.01.007672-0

Nº CNJ : 0007672-76.2014.4.02.0000  
RELATOR : JFC MAURO LUÍS ROCHA LOPES  
AGRAVANTE : THIAGO ANDRADE DE ARAUJO  
ADVOGADO : THIAGO ANDRADE DE ARAUJO  
AGRAVADO : UPIC-USINA PUREZA INDUSTRIA E COMERCIO  
S.A  
ADVOGADO : GIL CARLOS GUITTON BALBI  
AGRAVADO : UNIAO FEDERAL / FAZENDA NACIONAL  
ORIGEM : 2 VARA JUSTIÇA ESTADUAL SAO FIDELIS/RJ  
(00003376519998190051)

### RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento, interposto por Thiago Andrade de Araújo, contra a decisão interlocutória de fls. 191, proferida pelo Juízo da 2ª Vara da Comarca de São Fidelis, nos autos dos Embargos à Execução nº 0000337-65.1999.8.19.0051, que deixou de homologar a arrematação, sob o fundamento de que o preço ofertado é vil.

O Agravante sustenta, em síntese, que o imóvel foi por ele arrematado em 2ª praça, em lance único, pelo valor de R\$ 72.372,00 (setenta e dois mil, trezentos e setenta e dois reais), ou seja, 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial do imóvel, que havia sido feita em R\$ 144.744,00 (cento e quarenta e quatro mil, setecentos e quarenta e quatro reais). Nesse sentido, sustenta que não há que se falar em arrematação por preço vil, nos termos da Jurisprudência do STJ (fls. 02/10).

Em contrarrazões, a União Federal aduz, em síntese, que a decisão não merece reforma, tendo em vista o preço irrisório da avaliação e da arrematação do imóvel em questão (fls. 30/36).

O Ministério Público Federal afirmou que no caso, é desnecessária a sua intervenção no feito (fl. 202).

É o relatório. Peço dia para julgamento.

MAURO LUÍS ROCHA LOPES  
Juiz Federal Convocado  
Relator

VOTO



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

III - AGRAVO DE INSTRUMENTO

2014.02.01.007672-0

O artigo 891 do CPC/15 admite arrematação, em segunda praça, por preço inferior ao de avaliação. E como não há uma definição legal do que configura preço vil, fica a critério do julgador estabelecer o que se pode considerar vil, a partir das circunstâncias do caso concreto.

Sobre o tema ensina Araken de Assis<sup>1</sup>:

Em virtude de sua condição de conceito jurídico indeterminado, inexistente critério econômico apriorístico do que seja, afinal, 'preço vil'. Deve o executado comprovar que, na data da hasta pública, a coisa penhorada valia bem mais do que o oferecido, não bastando o simples decurso de tempo desde a avaliação (...) Nos últimos tempos, plasmou-se a tendência de somente considerar vil a alienação por menos de 50% do valor de avaliação.

O critério apontado pelo referido processualista tem sido adotado pelo Superior Tribunal de Justiça, que entende que, em regra, o preço só é vil quando a arrematação não alcança a metade do valor da avaliação (ver, por todos, AgRg no AREsp 386761/RS, Relator Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe de 09/10/2013).

Note-se, na linha de tal orientação jurisprudencial, que consta do Projeto do Novo Código de Processo Civil, que atualmente aguarda sanção presidencial, dispositivo do seguinte teor:

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.

De fato, a avaliação acaba ocorrendo abaixo do preço de mercado - bem abaixo -, mas daí a caracterizar especificamente o preço vil é outra questão. Assim, o fato de haver uma disposição expressa do Código de Processo Civil, aplicável apenas aos imóveis de incapazes (art. 896 do CPC/15), no sentido de que o preço vil seria aquele inferior a 80% do preço de avaliação, revela a inadequação desse percentual em relação aos demais imóveis.

---

<sup>11</sup> ASSIS, Araken de. *Manual da Execução*. 14ª edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. P. 873-874



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

III - AGRAVO DE INSTRUMENTO

2014.02.01.007672-0

No caso, como o preço de arrematação, na segunda praça, atingiu o limite dos 50% do valor da avaliação judicial e não há outros elementos que indiquem a irrisoriedade do valor frente àquele de mercado, não há razões para considerar vil o preço alcançado.

Diante do exposto, dou provimento ao agravo de instrumento.  
É como voto.

MAURO LUÍS ROCHA LOPES  
Juiz Federal Convocado  
Relator

EMENTA

PROCESSO CIVIL E TRIBUTÁRIO. IMÓVEL LEVADO À LEILÃO. ARREMATAÇÃO IGUAL A 50% DO VALOR DE AVALIAÇÃO. PREÇO VIL. CONCEITO INDETERMINADO. PRECEDENTES DO STJ.

1. Não foi configurada a arrematação por preço vil, uma vez que o imóvel foi arrematado em segunda praça por valor igual a 50% do preço de avaliação do imóvel. Embora não haja conceito legal de preço vil, em regra, o próprio STJ apenas considera vil o preço que não atinge 50% do valor de avaliação do bem. Por sua vez, a presunção de que seria vil o valor inferior a 80% do valor de avaliação do bem, prevista no artigo 896 do CPC/15, aplica-se apenas aos imóveis de incapazes, por expressa previsão do dispositivo.

2. Agravo de instrumento a que se dá provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma Especializada do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, por unanimidade, dar provimento ao agravo de instrumento, nos termos do voto do Relator.

Rio de Janeiro,

MAURO LUÍS ROCHA LOPES  
Juiz Federal Convocado  
Relator



PODER JUDICIÁRIO  
**TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO**

III - AGRAVO DE INSTRUMENTO

2014.02.01.007672-0

---