



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 2096465 - SP (2023/0328561-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
RECORRENTE : J&F INVESTIMENTOS S.A  
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319  
FELIPE ADJUTO DE MELO - DF019752  
RECORRENTE : LUCIANTE PARTICIPACOES S.A.  
OUTRO NOME : LUCIANTE PARTICIPAÇÕES LTDA  
ADVOGADOS : CANDIDO DA SILVA DINAMARCO - SP102090  
MAURÍCIO GIANNICO - SP172514  
STEFANIA LUTTI HUMMEL - SP330355  
JULIA ALVES DE AGUIAR - SP471533  
RENAN DE LIMA NETTO IERVOLINO BASILE - SP376496  
ANA DE OLIVEIRA FRAZÃO VIEIRA DE MELLO - DF012847  
ANGELO GAMBA PRATA DE CARVALHO - DF056144  
RECORRIDO : LUCIANTE PARTICIPACOES S.A.  
OUTRO NOME : LUCIANTE PARTICIPAÇÕES LTDA  
ADVOGADOS : CANDIDO DA SILVA DINAMARCO - SP102090  
MAURÍCIO GIANNICO - SP172514  
STEFANIA LUTTI HUMMEL - SP330355  
JULIA ALVES DE AGUIAR - SP471533  
RENAN DE LIMA NETTO IERVOLINO BASILE - SP376496  
ANA DE OLIVEIRA FRAZÃO VIEIRA DE MELLO - DF012847  
ANGELO GAMBA PRATA DE CARVALHO - DF056144  
RECORRIDO : JEAN CARLOS BELMONTE SILVA  
ADVOGADOS : GIULIO TAIACOL ALEIXO - SP209093  
EDUARDO ARANHA ALVES FERREIRA - SP356664  
EDUARDO PELLEGRINI DE ARRUDA ALVIM - SP118865  
HELICIO HONDA - SP090389  
RECORRIDO : GIULIO TAIACOL ALEIXO  
RECORRIDO : MARIA AUGUSTINHO DE OLIVEIRA  
ADVOGADOS : GIULIO TAIACOL ALEIXO (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP209093  
MARIA AUGUSTINHO DE OLIVEIRA (EM CAUSA PRÓPRIA) -  
SP229646  
RECORRIDO : J&F INVESTIMENTOS S.A  
ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/1997. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. ARREMATACÃO 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 nº 7/STJ.
4. 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.
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.

## **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial de Luciante Participações S.A. e julgar prejudicado o recurso especial de J&F Investimentos S.A., nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Nancy Andrichi e Humberto Martins (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 14 de maio de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 2096465 - SP (2023/0328561-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
RECORRENTE : J&F INVESTIMENTOS S.A  
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319  
FELIPE ADJUTO DE MELO - DF019752  
RECORRENTE : LUCIANTE PARTICIPACOES S.A.  
OUTRO NOME : LUCIANTE PARTICIPAÇÕES LTDA  
ADVOGADOS : CANDIDO DA SILVA DINAMARCO - SP102090  
MAURÍCIO GIANNICO - SP172514  
STEFANIA LUTTI HUMMEL - SP330355  
JULIA ALVES DE AGUIAR - SP471533  
RENAN DE LIMA NETTO IERVOLINO BASILE - SP376496  
ANA DE OLIVEIRA FRAZÃO VIEIRA DE MELLO - DF012847  
ANGELO GAMBA PRATA DE CARVALHO - DF056144  
RECORRIDO : LUCIANTE PARTICIPACOES S.A.  
OUTRO NOME : LUCIANTE PARTICIPAÇÕES LTDA  
ADVOGADOS : CANDIDO DA SILVA DINAMARCO - SP102090  
MAURÍCIO GIANNICO - SP172514  
STEFANIA LUTTI HUMMEL - SP330355  
JULIA ALVES DE AGUIAR - SP471533  
RENAN DE LIMA NETTO IERVOLINO BASILE - SP376496  
ANA DE OLIVEIRA FRAZÃO VIEIRA DE MELLO - DF012847  
ANGELO GAMBA PRATA DE CARVALHO - DF056144  
RECORRIDO : JEAN CARLOS BELMONTE SILVA  
ADVOGADOS : GIULIO TAIACOL ALEIXO - SP209093  
EDUARDO ARANHA ALVES FERREIRA - SP356664  
EDUARDO PELLEGRINI DE ARRUDA ALVIM - SP118865  
HELICIO HONDA - SP090389  
RECORRIDO : GIULIO TAIACOL ALEIXO  
RECORRIDO : MARIA AUGUSTINHO DE OLIVEIRA  
ADVOGADOS : GIULIO TAIACOL ALEIXO (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP209093  
MARIA AUGUSTINHO DE OLIVEIRA (EM CAUSA PRÓPRIA) -  
SP229646  
RECORRIDO : J&F INVESTIMENTOS S.A  
ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 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 nº 7/STJ.
4. 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.
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.

## **RELATÓRIO**

Trata-se de recursos especiais, ambos interpostos com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

*"ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO ANULATÓRIA. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA POR NÃO TER SIDO ADMITIDA A PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL. INOCORRÊNCIA. RECURSO DA AUTORA IMPROVIDO. Na hipótese, não constitui cerceamento de defesa o indeferimento de prova pericial, porque desnecessária, diante do conjunto da prova documental produzida.*

*ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO ANULATÓRIA. VALOR DA CAUSA. ATRIBUIÇÃO QUE DEVE LEVAR EM CONSIDERAÇÃO AS CONSEQUÊNCIAS DE EVENTUAL PROCEDÊNCIA, À LUZ DOS CRITÉRIOS DE RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSO DA AUTORA IMPROVIDO. O valor da causa deve representar o resultado pretendido pela parte, segundo a narrativa da petição inicial. Segundo os seus termos, efetivamente o que pretende a parte a anulação da arrematação do imóvel, com a reabertura da oportunidade para emendar a mora. Assim, o proveito econômico pretendido corresponde à diferença entre o valor da dívida e o valor do imóvel, de modo*

*que outro não poderia ter sido o valor da causa. A impugnação foi corretamente acolhida pela sentença e deve prevalecer.*

*ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO ANULATÓRIA. PLEITO DE NULIDADE DO PROCEDIMENTO EXECUTÓRIO. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL VÁLIDA E EFICAZ. CONSTITUIÇÃO EM MORA RECONHECIDA. PREVALÊNCIA DO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ CONTRATUAL. PUBLICAÇÃO DOS EDITAIS DE LEILÃO. VALIDADE E EFICÁCIA PRESENTES, POIS SUFICIENTE A PUBLICAÇÃO EM ÓRGÃO OFICIAL ELETRÔNICO. INTIMAÇÃO DA DESIGNAÇÃO DE LEILÕES. PROVIDÊNCIA ADOTADA. ARREMATACÃO POR PREÇO SUPERIOR AO VALOR ATUALIZADO DO BEM, A AFASTAR A POSSIBILIDADE DE COGITAR DE LANCE VIL. IRRELEVÂNCIA DA DISCUSSÃO A RESPEITO DO ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DA DÍVIDA NESTE CONTEXTO. IMPROCEDÊNCIA RECONHECIDA. RECURSO DA AUTORA IMPROVIDO. 1. O devedor fiduciante é obrigado a informar qualquer alteração de endereço, na oportunidade da contratação. No caso, a notificação foi encaminhada ao endereço declinado no contrato, mas lá não se encontra mais a parte; além disso, resultaram infrutíferas as tentativas de envio de correspondência aos endereços dos sócios. Em razão disso, justificou-se plenamente a iniciativa da adoção da via editalícia, que se apresenta válida e eficaz. 2. Perfeitamente regular se apresenta a publicação de editais de leilão em portal eletrônico autorizado, providência, aliás, que permitiu alcançar efetivo resultado, tanto que houve arrematação por preço superior ao mínimo e com a participação de licitantes. 3. Na oportunidade da contratação, as partes fixaram o valor do imóvel para efeito de eventual leilão, não havendo qualquer possibilidade de dúvida para afirmar que esse montante correspondeu à realidade, até porque nenhuma iniciativa houve no sentido de questionar a cláusula. O inadimplemento ocorreu logo no vencimento da quarta parcela da dívida, gerando a instauração do procedimento executório específico, que resultou na consolidação do domínio e posse em favor da parte credora. A providência da alienação em leilão se deu cerca de dois anos após a realização do contrato, adotando-se, em estrita conformidade com o artigo 27, §1º, da Lei 9.514/1997, o valor atualizado da avaliação feita pelas partes ao contratar. Não se justifica, diante do tempo transcorrido, a adoção de outro valor e nem há fundamento para cogitar de lance vil. 4. O fato de a sentença ter reconhecido a invalidade da cláusula contratual que estabeleceu a aplicação do CDI para o cálculo da dívida, não tem relevância no contexto da discussão da validade e eficácia do leilão.*

*ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO ANULATÓRIA. PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA CLÁUSULA QUE DISCIPLINA A CORREÇÃO DA DÍVIDA. JULGAMENTO DE PROCEDÊNCIA. PLEITO DE EMISSÃO DE PROVIMENTO CONDENATÓRIO. INADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PEDIDO. MATÉRIA QUE DEVE SER OBJETO DE AÇÃO AUTÔNOMA. RECURSO DA AUTORA IMPROVIDO. A sentença se limitou a reconhecer a nulidade da cláusula que estabeleceu a forma de reajuste da dívida, em conformidade com o pedido. Inviável se apresenta, neste âmbito, acolher o pleito de imposição de condenação ao pagamento de eventual diferença, matéria que deve ser objeto de discussão em ação autônoma, em cujo âmbito se cuidará de realizar a apuração devida.*

*ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO ANULATÓRIA. JULGAMENTO DE IMPROCEDÊNCIA EM RELAÇÃO AO ARREMATANTE DO IMÓVEL. SUCUMBÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. FIXAÇÃO DE VALOR POR EQUIDADE. NÃO PREVALECIMENTO. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DOS LIMITES PREVISTOS NO ARTIGO 85, § 2º, DO CPC. RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO EM RELAÇÃO AOS PATRONOS DA CORRÊ E DA AUTORA, POR SE TRATAR DE MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. RECURSO DOS ADVOGADOS DO RÉU PROVIDO, COM OBSERVAÇÕES. 1. A base de cálculo dos honorários sucumbenciais, no caso, é o valor atualizado da causa, na forma do artigo 85, § 2º, do CPC, e a fixação deve observar os limites percentuais definidos pela norma, não podendo ser realizado arbitramento por equidade, solução reservada apenas às possibilidades previstas no parágrafo 8º, dentre as quais não se insere a hipótese em exame. 2. Essa mesma solução*

*há de ser adotada em relação aos patronos da litisconsorte passiva e da autora, retificação que se faz de ofício, por se tratar de matéria de ordem pública. 3. Assim, considerando também o resultado do julgamento, impõe-se fixar a verba honorária sucumbencial de responsabilidade da autora em 11% sobre o valor atualizado da causa (CPC, artigo 85, §§ 2º e 11) e dos honorários de responsabilidade da corré J&F em 2% sobre a mesma base de cálculo (CPC, artigo 85, § 2º)" (e-STJ fls. 1.050-1.052).*

Os embargos de declaração opostos na origem foram rejeitados.

**No primeiro recurso** (e-STJ fls. 1.114-1.139), **J&F INVESTIMENTOS S.A.** aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 85, § 2º, e 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil, alegando, em síntese, que: **a)** os honorários advocatícios devidos aos advogados da parte autora deveriam ter sido fixados tendo como base de cálculo o valor do proveito econômico obtido (diferença decorrente da substituição do índice de atualização monetária) e, **b)** por ter sucumbido em parte mínima do pedido, o ônus da sucumbência deve ser integralmente suportado pela autora.

**No segundo recurso** (e-STJ fls. 1.346-1.407), **LUCIANTE PARTICIPAÇÕES LTDA.** aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

**a)** arts. 11 e 489, § 1º, VI, e 1.022, II, do Código de Processo Civil - o órgão julgador incorreu em negativa de prestação jurisdicional ao deixar de enfrentar os questionamentos formulados nos embargos de declaração;

**b)** arts. 322, § 2º, 326, 327, 489, III, 490 e 1.013, *caput* e § 1º, do Código de Processo Civil - tanto a sentença quanto o acórdão recorrido incorreram em julgamento *contra petita* ao deixarem de condenar a parte ré ao pagamento da diferença resultante da aplicação de índice de atualização monetária indevido (CDI), a despeito da existência de pedido subsidiário expresso;

**c)** arts. 884 do Código Civil e 891, *caput* e parágrafo único, do Código de Processo Civil - deve ser declarada a nulidade da arrematação do imóvel por preço vil, sob pena de enriquecimento sem causa do arrematante;

**d)** arts. 291 e 292, § 3º, do Código de Processo Civil - no caso, o valor da causa não pode ser fixado com base na diferença entre a avaliação do imóvel (R\$ 84.490.000,00) e o valor da dívida (R\$ 28.680.189,88), visto que a demanda por meio da qual se busca a anulação da arrematação não possui benefício econômico imediato;

**e)** art. 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil e 884 do Código Civil - a fixação de honorários advocatícios por equidade em circunstâncias excepcionais como a presente é perfeitamente possível e aconselhável, em atenção aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, e também como forma de impedir o enriquecimento sem causa, e

**f)** arts. 369, 370, *caput* e parágrafo único, 374 e 464, *caput* e § 1º, do Código de Processo Civil - houve cerceamento de defesa em virtude do julgamento antecipado da lide, não se conferindo à parte a oportunidade de produzir prova acerca de fatos

essenciais para o adequado julgamento da demanda.

O alegado dissídio interpretativo veio amparado em julgados de outros tribunais nos quais se decidiu que:

**a)** *"a análise das disposições contidas na Lei n. 9.514/97 não deve ser realizada de forma isolada, e sim em consonância com o ordenamento jurídico pátrio, inclusive com o disposto no atual Código de Processo Civil, sob pena de concretizar situações absurdas, como a arrematação por preço vil"* (TJ/GO);

**b)** *"o disposto no art. 27, § 2º da Lei da Alienação Fiduciária de imóvel não impede a constatação, em concreto, da ocorrência de arrematação do imóvel por preço vil"* (TJ/SC), e

**c)** *"não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação"* (TJ/RS).

Apresentadas as contrarrazões (e-STJ fls. 1.464-1.501, 1.621-1.645 e 1.654-1.657), e admitido somente o primeiro recurso na origem, subiram os autos a esta Corte Superior, onde também será examinado o segundo recurso por força da conversão do respectivo agravo (e-STJ fls. 1.811-1.814).

É o relatório.

## VOTO

Assiste parcial razão ao segundo recorrente, ficando prejudicada a análise da primeira irresignação.

### 1) Breve resumo da demanda

Na origem, LUCIANTE PARTICIPAÇÕES LTDA. (devedor fiduciante) ingressou com demanda cautelar antecedente, com pedido liminar de suspensão de leilões extrajudiciais, contra J&F INVESTIMENTOS S.A. (credor fiduciário), alegando, em síntese, haverem firmado *"Escritura Pública de Cessão de Crédito com Pacto Adjeção de Alienação Fiduciária de Imóvel"*, tendo por objeto um crédito no valor de R\$ 28.680.189,88 (vinte e oito milhões seiscentos e oitenta mil cento e oitenta e nove reais e oitenta e oito centavos), a ser pago em 18 (dezoito) prestações mensais.

Destacou que, em virtude do **inadimplemento verificado a partir da quarta parcela**, o imóvel dado em garantia fiduciária, de valor muito superior à dívida, foi levado a leilão a preço inferior ao seu valor real e sem observância das formalidades exigidas na Lei nº 9.514/1997.

Por decisão proferida às fls. 241-242 (e-STJ), foi obstada a realização do leilão extrajudicial, mas, em virtude da concessão de efeito suspensivo ao respectivo agravo de instrumento (e-STJ fls. 249-250), houve a redesignação do leilão para os dias 27 e 28/5/2020 (e-STJ fl. 256), tendo o imóvel sido arrematado em segunda praça.

Sobreveio **emenda à petição inicial** (e-STJ fls. 397-433), na qual foi deduzido o **pedido principal** contra J&F, em litisconsórcio com o arrematante do

imóvel (JEAN CARLOS BELMONTE SILVA), para que fosse **1)** declarada a nulidade do procedimento de alienação extrajudicial e da respectiva arrematação, **2)** reconhecida a ilegalidade da cláusula que estabeleceu a atualização da dívida pelo índice CDI e **3)** condenada a J&F ao pagamento de indenização correspondente à diferença entre o valor estipulado para venda forçada no procedimento de alienação extrajudicial e o valor correto da dívida, haja vista a indevida adoção do CDI.

Julgando antecipadamente a lide, o magistrado de primeiro grau de jurisdição reconheceu a parcial procedência da demanda, estando assim redigida a parte dispositiva da sentença:

"(...)

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE o pedido para declarar a nulidade parcial da cláusula 2.1 do contrato, afastando a aplicação do CDI**, nos termos da fundamentação supra. Na ação entre a autora e a ré J&F S/A, há sucumbência parcial, e a autora pagará 5/6 das custas e despesas processuais, arcando a ré com o restante. Fixo honorários advocatícios por equidade, pois a aplicação da regra do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, ainda que no percentual mínimo de 10% sobre o valor atualizado da causa, retificado nesta sentença, resultaria em verba honorária excessiva, mesmo considerando a importância da causa e seu grau de complexidade, além do esforço e tempo exigidos para a elaboração da inicial, contestação e demais manifestações das partes. Assim, e com fundamento no art. 85, §8º, do Código de Processo Civil, fixo honorários advocatícios em RS 120.000,00, verba que, em razão da sucumbência parcial, fica repartida na mesma proporção das custas processuais, condenando a autora ao pagamento de 5/6, e a ré J&F S/A ao pagamento de 1/6 dessa verba. Vencida em relação ao arrematante, a autora reembolsará as despesas processuais por ele suportadas, e pagará honorários advocatícios que fixo por equidade, sob o mesmo fundamento acima, em RS 100.000,00" (e-STJ fls. 783-784 - grifou-se).

Os subseqüentes embargos de declaração opostos pelo arrematante (JEAN) foram acolhidos para incluir o seguinte parágrafo ao dispositivo da sentença:

"(...)

Intime-se a autora, na pessoa de seu representante legal, por meio do endereço eletrônico indicado no cadastro da parte, para que, no prazo de 15 dias, complemente a primeira parcela da taxa judiciária, observando o **valor da causa fixado nesta sentença**. Diversamente do alegado pelo réu, não cabe a intimação para a complementação da primeira parcela da taxa judiciária sob a pena de cancelamento da distribuição, o que somente seria possível até momento imediatamente anterior à decisão que recebe a petição inicial. Deferida a citação e formada a relação jurídica processual, com apresentação de resposta pelo réu, não é viável o simples cancelamento da distribuição. Tampouco ocorre hipótese de extinção do processo sem resolução do mérito, cujo exame se deu na sentença, ato processual que o juiz não poderá ignorar para julgar novamente a causa. Inviável, ainda, suspender a sentença a partir do acolhimento da impugnação ao valor da causa para apreciar o mérito somente se o autor efetuar a complementação no prazo assinado. Por fim, a decisão sobre o valor da causa contida na sentença pode ser impugnada na apelação. Assim, a autora recolherá a diferença das custas iniciais, sem, contudo, incorrer nas consequências pretendidas pelo corréu, que ficam indeferidas" (e-STJ fls. 816-817 - grifou-se).

Contra a sentença, foram interpostos recursos de apelação somente pelos

advogados do arrematante (e-STJ fls. 825-839) e pela parte autora (e-STJ fls. 843-880).

Em julgamento colegiado, a Trigésima Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou provimento ao apelo da autora e deu parcial provimento ao dos advogados do corréu para fins de readequação da verba honorária ao parâmetros estabelecidos no § 2º do art. 85 do Código de Processo Civil, inclusive daquela devida aos advogados da J&F, nos termos a seguir transcritos:

*"(...) em estrita conformidade com o artigo 85, §§ 2º e 11, do CPC, fixa-se a verba honorária sucumbencial em 11% sobre o valor atualizado da causa, montante que será objeto de rateio entre os patronos dos réus, na proporção de metade para cada litisconsorte. Na mesma perspectiva, impõe-se fixar o valor da verba honorária de responsabilidade da corré J&F, em favor da autora, em 2% sobre o valor atualizado da causa (CPC, artigo 85, § 2º)" (e-STJ fl. 1.070).*

Após a rejeição dos aclaratórios opostos na origem, foram interpostos os recursos especiais que se passa a examinar.

A controvérsia dos autos resume-se 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* e **d)** se as normas que impedem a arrematação por preço vil são aplicáveis à execução extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente.

### **3) Da negativa de prestação jurisdicional**

No que tange aos arts. 11, 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil de 2015, não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o Tribunal local, ainda que por fundamentos distintos daqueles apresentados pelas partes, adota fundamentação suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

No caso, o Tribunal de origem enfrentou todas as matérias postas em debate na medida necessária para o deslinde da controvérsia, concluindo, no entanto, mediante decisão fundamentada, que **a)** não houve cerceamento de defesa em virtude do julgamento antecipado da lide; **b)** não ficou caracterizado o alegado julgamento *infra petita* e **c)** não são aplicáveis as normas de caráter geral à execução extrajudicial regida pelas disposições especiais da Lei nº 9.514/1997.

Frisa-se que, mesmo à luz do art. 489 do Código de Processo Civil de 2015, o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas a respeito daqueles capazes de, em tese, de algum modo, infirmar a conclusão adotada pelo órgão julgador (inciso IV).

A motivação contrária ao interesse da parte ou mesmo omissa em relação a pontos considerados irrelevantes pelo julgador não autoriza o acolhimento dos embargos declaratórios.

### **4) Do cerceamento de defesa**

De acordo com a jurisprudência desta Corte, sendo o nosso sistema processual civil orientado pelo princípio do livre convencimento motivado, ao magistrado é permitido formar a sua convicção em qualquer elemento de prova disponível nos autos, bastando para tanto que indique na decisão os motivos que lhe formaram o convencimento, a teor do que dispõe o art. 371 do Código de Processo Civil de 2015: "*O juiz apreciará a prova constante dos autos, independentemente do sujeito que a tiver promovido, e indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento.*"

Além disso, o art. 370 do mesmo diploma legal confere ao julgador a prerrogativa de determinar as provas que entender necessárias à instrução do processo, bem como indeferir aquelas que considerar inúteis ou protelatórias.

Na espécie, na fase de especificação de provas, a autora requereu a produção de prova pericial de engenharia para fins de avaliação do imóvel arrematado, visando demonstrar que houve substancial valorização e que a arrematação foi realizada por preço vil, bem como para que fosse verificada a viabilidade de desmembramento e arrematação de apenas parte do imóvel dado em garantia, proporcionalmente ao valor da dívida. Na mesma oportunidade foi requerida a produção de prova documental complementar, destinada a trazer novos subsídios aptos a comprovar os vícios do procedimento de execução extrajudicial e a consequente nulidade da arrematação (e-STJ fls. 735-736).

No entanto, ao afastar a alegada nulidade resultante do julgamento antecipado da lide, a Câmara julgadora assim se pronunciou:

*"(...) verifica-se que não existe base para cogitar de vício por cerceamento de defesa, em razão do indeferimento da produção de prova pericial. Na verdade, nenhum resultado útil produziria para o deslinde da causa, apresentando-se correta a análise feita pelo Juízo.*

*Não há como admitir a ocorrência de violação aos princípios do contraditório e da ampla defesa ou, mesmo, ao princípio do devido processo legal, pois houve plena garantia ao exercício de defesa dentro do contexto apropriado, até porque não se pode admitir tramitação processual desnecessária" (e-STJ fl. 1.057).*

No julgamento dos subsequentes aclaratórios, o colegiado voltou a se manifestar quanto ao tema nos seguintes termos:

*"(...)*

*Com relação ao alegado cerceamento de defesa, restou expressamente consignado no julgado que as provas produzidas foram suficientes para possibilitar a realização do julgamento antecipado, medida que se apresenta plenamente adequada e em estrita conformidade com a norma do artigo 370 do Código de Processo Civil.*

*A desnecessidade da produção de outras provas, estando nos autos todos os elementos necessários à formulação do exame, tornou dispensável a realização da perícia técnica pretendida, que só retardaria o processamento e se mostraria inútil, diante da conclusão que se alcançou.*

*Por isso mesmo, o indeferimento da prova encontra pleno respaldo no artigo 370 do CPC" (e-STJ fl. 1.086).*

Assim, modificar a conclusão do tribunal de origem, soberano quanto à

análise da necessidade ou não de se produzir outras provas, além daquelas já existentes no processo, demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, haja vista o óbice da Súmula nº 7/STJ.

Nesse sentido:

*"PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO. INDEFERIMENTO DE PROVA PERICIAL. APURAÇÃO DE FATOS RELEVANTES. CERCEAMENTO DE DEFESA RECONHECIDO NA ORIGEM. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ.*

(...)

*2. O art. 370 do CPC/2015 consagra o princípio da persuasão racional, habilitando o magistrado a valer-se do seu convencimento, à luz das provas constantes dos autos que entender aplicáveis ao caso concreto. Não obstante, a aferição da necessidade de produção de determinada prova impõe o reexame do conjunto fático-probatório encartado nos autos, o que é defeso ao STJ, ante o óbice erigido pela Súmula 7/STJ.*

*3. Recurso Especial não conhecido." (REsp 1.755.011/PR, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 18/9/2018, DJe 27/11/2018).*

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. PERÍCIA. INDEFERIMENTO. PRINCÍPIO DA PERSUASÃO RACIONAL DO JUIZ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.*

(...)

*4. A legislação processual civil vigente manteve o princípio da persuasão racional do juiz, em seus artigos 370 e 371, o qual preceitua que cabe ao magistrado dirigir a instrução probatória por meio da livre análise das provas e da rejeição da produção daquelas que se mostrarem protelatórias.*

*5. Inviável rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, para acolher a existência de cerceamento de defesa pelo indeferimento da realização da perícia, sem a análise dos fatos e das provas dos autos, o que é inviável em recurso especial diante da incidência da Súmula nº 7/STJ.*

*6. Agravo interno não provido." (AgInt no AREsp 1.105.171/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/6/2018, DJe 26/6/2018).*

*"ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. INDEFERIMENTO DE PRODUÇÃO DE PROVAS INÚTEIS OU DESNECESSÁRIAS. PRERROGATIVA CONFERIDA PELO ART. 370 DO CPC/2015. DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. ACÓRDÃO ANCORADO NO SUBSTRATO FÁTICO DOS AUTOS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ART. 1021, § 4º, DO CPC/2015. MULTA. DESCABIMENTO, NA ESPÉCIE.*

*1. De acordo com a jurisprudência consagrada nesta Corte, é facultado ao julgador o indeferimento de produção probatória que julgar desnecessária para o regular trâmite do processo, sob o pálio da prerrogativa do livre convencimento que lhe é conferida pelo art. 370 do CPC/15, seja ela testemunhal, pericial ou documental, cabendo-lhe, apenas, expor fundamentadamente o motivo de sua decisão.*

*2. A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem para a redistribuição dos ônus sucumbenciais, tal como colocada a questão nas razões recursais, demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto na Súmula 7/STJ.*

(...)

*4. Agravo interno desprovido." (AgInt no AREsp 1.137.248/SP, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 24/4/2018, DJe 4/5/2018).*

Esclareça-se, ademais, que: **a)** a caracterização de arrematação por preço

vil, na espécie, independe da realização de prova pericial; **b)** a possibilidade de desmembramento do imóvel e a venda apenas da parte necessária para saldar a dívida foi afastada por fundamento jurídico e **c)** documentalmente ficou comprovado que a devedora não comunicou a mudança de seu endereço para fins de intimação pessoal e que foram efetuadas todas as diligências cabíveis antes da utilização da via editalícia, a reforçar a conclusão de que não era mesmo necessária a produção de outras provas além daquelas já existentes nos autos.

### **5) Da arrematação do imóvel a preço vil**

A execução extrajudicial de imóvel dado em alienação fiduciária tem regramento próprio estabelecido na Lei nº 9.514/1997, que, antes das modificações perpetradas pela Lei nº 14.711/2023, previa que o contrato que serve de título ao negócio fiduciário deveria conter o valor do principal da dívida e a indicação, para efeito de venda em público leilão, do **valor do imóvel** e dos **critérios para a respectiva revisão** (art. 24, I e VI).

Os procedimentos para a realização do respectivo leilão estão estabelecidos no art. 27 da mencionada lei, que, na redação vigente à época dos fatos que deram ensejo ao ajuizamento da presente demanda, assim dispunha:

*"Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.*

*§ 1º Se, no **primeiro público leilão**, o **maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel**, estipulado na forma do inciso VI do art. 24, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes.*

*§ 2º No **segundo leilão**, será aceito o **maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais**" (grifou-se).*

Antes da recente mudança legislativa, portanto, para fins de estabelecer o preço mínimo da arrematação em segundo leilão, o texto legal fazia referência apenas ao valor da dívida, somado a outras despesas relacionadas com o imóvel dado em garantia, o que gerou enorme controvérsia, tanto na doutrina quanto na jurisprudência dos tribunais, acerca da possibilidade da adoção de normas contidas em outros diplomas legais, a exemplo daquela contida no art. 891, *caput* e parágrafo único, do CPC/2015, que impede a alienação de bens em hasta pública a preço vil.

Aliás, um dos propósitos da inovação legislativa foi justamente encerrar a controvérsia que havia a respeito do tema, objetivo que foi alcançado com a nova redação conferida ao § 2º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997:

*"§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, **podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo***

**critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem.**"

A partir da vigência da Lei nº 14.711/2023, não há mais dúvidas de que, em segundo leilão, não pode ser aceito lance inferior à metade do valor de avaliação do bem, ainda que superior ao valor da dívida (acrescido das demais despesas), à semelhança da disposição contida no art. 891 do CPC/2015:

*"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.**"* (grifou-se)

É certo que, no caso em apreço, o leilão foi realizado nos dias 27 e 28/5/2020 (e-STJ fl. 256), antes, portanto, da vigência da Lei nº 14.711/2023, **o que não altera, contudo, a compreensão acerca da matéria.**

Com efeito, no âmbito doutrinário, há muito já se defendia a impossibilidade de alienação extrajudicial a preço vil, não só por invocação 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).

Diante do risco da venda do imóvel em leilão por preço vil, Melhim Namem Chalhub já sinalizava para a necessidade de alteração do § 2º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997,

***"(...) para o efeito de fixar como preço mínimo para venda do imóvel no segundo leilão o correspondente a 50% do valor de avaliação estipulado no art. 24, IV, e seu parágrafo único dessa mesma lei, como forma de adequar essa alienação forçada à regra do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil, que qualifica como venda a preço vil aquela realizada por valor inferior a 50% do valor da avaliação."*** (Alienação fiduciária: negócio fiduciário, 7. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2021, pág. 355 - grifou-se)

E mesmo antes das alterações promovidas pela Lei nº 14.711/2023, o renomado autor já defendia a possibilidade de invalidação da arrematação realizada por preço vil:

*"(...)*

*Aspecto igualmente relevante é a eventualidade de aviltamento do preço.*

*Considerando que a Lei 9.514/1997 dispõe que no segundo leilão será aceito para arrematação o valor do saldo devedor e acrescidos, se o devedor-fiduciante tiver amortizado quantia apreciável da qual resulte um saldo devedor inferior a 50% do valor da avaliação estipulado no contrato, pelo qual o imóvel é ofertado no primeiro leilão, o imóvel pode ser arrematado*

por preço vil.

**A situação pode dar causa a conflito, com eventual invalidação da arrematação, nos termos do parágrafo único do art. 891 e do inciso I, § 1º, do art. 903 do Código de Processo Civil.**" (ob. cit., pág. 352 - grifou-se)

Na mesma linha, segue a opinião de Leandro Marmo:

"(...)

**A questão relativa à possibilidade de se anular o leilão extrajudicial, quando a arrematação for efetivada por preço vil, ou seja, menos da metade do seu valor, é polêmica na doutrina e na jurisprudência. No entanto, nosso entendimento, conforme demonstraremos a seguir, é o de que o lance vil, mesmo no leilão extrajudicial, é ilegal e, assim o sendo, anulável.**

De acordo com a Teoria dos Jogos, quando uma pessoa tem o controle de uma determinada situação ela tende a agir para buscar o maior benefício para si, ainda que causando prejuízos a outra parte. Na relação contratual ocorre o mesmo e, havendo inadimplemento, potencializa-se ainda mais tal conduta por parte do credor.

Em um contrato com alienação fiduciária imobiliária, havendo o inadimplemento, o credor fiduciário poderá realizar a excussão extrajudicial da garantia para obter a satisfação de seu crédito. Ocorre que, para exercer esse seu direito, que não é absoluto e irrestrito, há um limite, o qual, se ultrapassado, tornará o seu exercício abusivo e, portanto, ilegal.

Aqui fazemos a mesma reflexão realizada no Capítulo II, **quanto ao art. 187 do Código Civil e sua aplicabilidade** não apenas no momento da constituição como na excussão da garantia fiduciária e, inobstante o regramento especial da Lei 9.514/97, **não há absolutamente nenhum óbice a sua aplicação, por se tratar de norma geral de ordem pública. De modo que a venda do imóvel alienado fiduciariamente por preço vil configura flagrante exercício abusivo de direito por parte do credor fiduciário, tornando-a anulável.**

Dantzger [Afrânio Carlos Camargo Dantzger] defende que deve ser evitada a venda do imóvel alienado por preço vil: 'o que vindo ocorrer, poderá ensejar a anulação do negócio jurídico, conforme remansosa jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça nesse sentido'.

Os limites mínimos para lances estabelecidos pela Lei 9.514/97 para a venda em leilão extrajudicial são os seguintes: no primeiro leilão, somente pode ser ofertado lance que seja igual ou superior ao valor do imóvel, já no segundo leilão o art. 27, § 2º, da Lei 9.514/97 estabelece que o valor do lance deva ser 'igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais'. Em outras palavras, **quis dizer a lei que deve ser suficiente apenas e tão somente para a satisfação do crédito fiduciário, independentemente de qual seja o valor total do imóvel, e o valor total da dívida, ignorando a possibilidade de ocorrência de situações absurdas, sendo, pois, omissa a norma em regulamentar e tutelar possíveis abusos. O que, no entanto, não pode ser deixado de ser feito, ainda que com a aplicação de normas outras, especialmente de ordem pública, e que sejam compatíveis com a lei especial.**

Silva [Fábio Rocha Pinto e Silva] igualmente não vê possibilidade de o imóvel ser arrematado por preço vil. Após o primeiro leilão, o imóvel poderia ser arrematado por 'qualquer lance que não seja considerado vil'.

**O referido parâmetro legal (ou ausência de limite), em determinadas situações, é extremamente absurdo, desarrazoado e desproporcional, colidindo frontalmente com normas infraconstitucionais e constitucionais. De acordo com o referido parâmetro, teoricamente, um imóvel que vale R\$ 10 milhões de reais poderá ser leiloadado extrajudicialmente no segundo leilão por apenas**

**R\$ 100 mil reais, se esse valor for 'igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.'** E, ainda que ninguém o arremate por preço vil, de acordo com a lei, o imóvel será 'adjudicado' compulsoriamente para o credor fiduciário, que ficará com ele como pagamento da dívida e não deverá prestar contas nem pagar um único centavo a qualquer título que seja ao fiduciante, havendo **flagrante onerosidade da execução, abuso do exercício do direito e enriquecimento sem causa, o que é ilegal e, portanto, anulável** conforme, será exposto a seguir.

Nesta obra, já apontamos sobre a **imprescindibilidade de se interpretar a Lei 9.514/97 em harmonia com todo o ordenamento jurídico** e, ao realizar tal atividade, verificamos que **há um enorme arcabouço de normas de ordem pública que vedam peremptoriamente (I) o exercício abusivo de um direito; o (II) enriquecimento sem causa; que (III) determinam a mitigação dos prejuízos do devedor e (IV) que a execução deve se dar da forma menos onerosa possível.** Não se podendo interpretar/aplicar disposições normativas isoladamente somente por serem 'leis' em sentido formal, mas ignorar o sistema em que estão inseridas." (Alienação fiduciária de bens imóveis [livro eletrônico]: nulidades e aspectos polêmicos, 1. ed., São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022, RB-5.11 - grifou-se)

Mesmo antes da vigência da Lei nº 14.711/2023, a jurisprudência desta Corte Superior também já se encaminhava para reconhecer a impossibilidade da arrematação a preço vil nas execuções extrajudiciais de imóveis alienados fiduciariamente, como bem demonstram os seguintes julgados:

"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 EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PRÉVIA DO DEVEDOR. NECESSIDADE. PREÇO VIL NÃO CARACTERIZADO. ARREMATAÇÃO 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 1.931.921/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/11/2021, DJe de 25/11/2021 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. **AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ARREMATAÇÃO POR PREÇO VIL. VENDA DO IMÓVEL PARA TERCEIRO NO CURSO DA AÇÃO. PRETENSO LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. INOCORRÊNCIA. MANIPULAÇÃO DO RESULTADO DO PROCESSO PELA PARTE REVEL. NULIDADE DE ALGIBEIRA. PREÇO VIL. ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL POR 25% DO VALOR DO IMÓVEL. ABUSIVIDADE. PRECEDENTE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.**" (AgInt no REsp 1.892.965/ES, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 23/3/2023 - grifou-se).

Nesse último, o saudoso Ministro Paulo de Tarso Sanseverino já pontuava

que,

"(...)

**Não obstante a contundência do instituto, o art. 27, § 2º, da Lei 9.514/97 há de ser interpretado com as limitações até então impostas pela jurisprudência à semelhante questão, orientação corroborada pelo arts. 891 e 903, § 1º, I do CPC de 2015, segundo os quais: a) não será aceito lance que ofereça preço vil, considerando-se vil, não tendo sido fixado preço mínimo, o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação (art. 891); b) a arrematação poderá ser invalidada quando realizada por preço vil ou com outro vício (art. 903)".**

No caso em apreço, de acordo com o delineamento fático preestabelecido pelas instâncias ordinárias, **i)** o valor da dívida principal correspondia a R\$ 28.680.189,88 (vinte e oito milhões seiscentos e oitenta mil cento e oitenta e nove reais e oitenta e oito centavos); **ii)** no próprio contrato, o imóvel dado em garantia foi avaliado para fins de venda forçada em **R\$ 84.490.000,00** (oitenta e quatro milhões quatrocentos e noventa mil reais); **iii)** "(...) as partes pactuaram que 'No primeiro leilão que se realizar para a venda do imóvel, o menor lance oferecido corresponderá ao VALOR DE VENDA FORÇADA (...) Se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao VALOR DE VENDA FORÇADA, será realizado o segundo leilão em 15 (quinze) dias. No segundo leilão, o menor lance oferecido corresponderá ao saldo devedor então existente das obrigações da FIDUCIANTE acrescido dos respectivos encargos acessórios e tributários, inclusive o ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e o laudêmio caso existam, se for o caso, e todas as demais em que o FIDUCIÁRIO houver incorrido visando à satisfação das obrigações (cláusula 3.10 - fl. 66)" (e-STJ fls. 780-781), e **iv)** o valor obtido no segundo leilão foi de **R\$ 33.089.969,00** (trinta e três milhões oitenta e nove mil novecentos e sessenta e nove reais).

A despeito de ser a **quantia obtida em segundo leilão muito inferior à metade do preço de avaliação para venda forçada**, mesmo sem atualização, entenderam ambas as instâncias ordinárias que as normas de caráter geral não seriam aplicáveis à execução extrajudicial regida pelas disposições especiais da Lei nº 9.514/1997.

Confira-se, a propósito, a fundamentação do acórdão recorrido:

"(...)

**Por outro lado, verifica-se que o valor do bem, para efeito de venda forçada (R\$ 84.490.000,00), foi estabelecido livremente pelas partes na cláusula 3.2 do contrato, que se reportou à apuração feita em laudo de avaliação; a respeito desse ponto não existe alegação de vício de vontade e nem houve qualquer iniciativa voltada a pleitear a desconstituição da cláusula.**

**E na cláusula 3.10 consta a estipulação das partes no sentido de que, para efeito de leilão, o menor lance deve corresponder ao valor de venda forçada e, ainda, para efeito de venda em segundo leilão, o valor mínimo deve corresponder ao montante da dívida e mais encargos.**

**Essa convenção, na verdade, simplesmente atendeu ao disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei 9.514/1997, com a redação dada pela Lei 13.465/2017, e por isso se apresenta válida e eficaz.**

**Naturalmente, não se pode deixar de mencionar a preocupação**

com a possibilidade de vir a ocorrer alienação por lance vil, a respeito do que, no âmbito do Código de Processo Civil, existe expressa vedação, prevista no artigo 891, assim considerado o valor inferior a 50% do valor da avaliação.

A Lei 9.514/1997 adotou critério voltado permitir, de um lado, o alcance de grande facilidade para o desenvolvimento da atividade executória, rapidez que beneficia a parte credora, e, de outro, assegurar menor gravosidade ao devedor fiduciante e propiciar a extinção da dívida.

Ao contratar, sabe o devedor fiduciante que o valor do bem é expressamente indicado para a finalidade de ser adotado 'para efeito de venda em público leilão', naturalmente atualizado de acordo os critérios expressamente convencionados (Lei 9.514/1997, artigo 24, VI). E o parágrafo único deixa assegurada a adoção do valor da base de cálculo do imposto sobre transmissão inter vivos, se for superior.

Como não pode ser admitido lance inferior a esse montante, o risco da ocorrência de prejuízo ao devedor fiduciante decorre da possibilidade de o valor do bem vir a se tornar defasado, em razão de substancial valorização no curso do tempo, a ponto de não corresponder à realidade do imóvel, apesar aplicado o respectivo fator de atualização.

Deve-se deixar bem claro que o valor declarado na oportunidade da contratação é reconhecido pelas partes como aquele que reflete com exatidão a realidade, sob pena de se identificar ofensa ao princípio da boa-fé objetiva. E não há qualquer fundamento para colocar em dúvida o valor eleito pelas partes na contratação, até porque nenhuma discussão foi levantada a respeito, repita-se.

O contrato foi firmado em 20 de março de 2018 e o inadimplemento se verificou logo depois, com o vencimento da quarta parcela da dívida. Essa conduta da parte devedora ensejou a instauração do procedimento de consolidação da posse e propriedade do bem, que alcançou a etapa da alienação em maio de 2020, ou seja, pouco depois de dois anos da realização do negócio.

Esse tempo não foi suficiente, à evidência, para propiciar tamanha alteração de valor, de modo que prevalece a estipulação das partes para definir o valor mínimo para lance.

O valor obtido com a realização do leilão possibilitou alcançar o integral pagamento da dívida e a obtenção de sobra, montante que foi entregue à parte. Nessa perspectiva, **diante do que as partes estabeleceram e do resultado apurado, não encontra sustentação a tese de lance vil**" (e-STJ 1.063-1.066 - grifou-se).

Tal orientação, no entanto, não encontra amparo nem na doutrina majoritária, tampouco em julgados desta Corte Superior que, mesmo antes da inovação legislativa, já defendiam a impossibilidade da arrematação a preço vil na execução extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente.

A previsão contratual de que o valor mínimo deveria corresponder ao montante da dívida e demais encargos é mera repetição da norma cogente, o que não impede o reconhecimento de que a arrematação se operou a preço vil, a partir da aplicação de outras normas existentes no ordenamento jurídico.

Apenas a título de reforço argumentativo, importa também lembrar a recente orientação firmada em julgado da Terceira Turma, no sentido de que

*"(...) 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)" (REsp nº 2.039.253/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/3/2023, DJe de 23/3/2023).*

Vale dizer, em que pese a prevalência do **caráter negocial** da alienação por iniciativa particular, também à ela se aplica a vedação da alienação a preço vil, entendida, em regra, como sendo aquela que não alcança 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, ressalvadas as situações em que se deve levar em conta as particularidades do caso concreto.

No caso, tendo sido o imóvel arrematado já no segundo leilão, por quantia muito aquém da metade do preço de avaliação não reajustado – algo em torno de 39% - trinta e nove por cento –, impõe-se reconhecer a nulidade da arrematação.

Como efeito direto da anulação da arrematação, exsurge o retorno das partes ao *status quo ante*, ou seja, ao estado em que estavam antes da arrematação, e a necessidade de realização de novo público leilão, observadas as formalidades exigidas pela Lei nº 9.514/1997.

## **6) Do julgamento *citra petita***

Quanto à pretensão da autora de ver a credora fiduciária (J&F) condenada a devolver a diferença do valor da dívida, resultante da indevida atualização monetária pela aplicação do índice do CDI, assim constou do voto condutor do aresto recorrido:

*"(...) No que se refere ao reconhecimento da impossibilidade de aplicação do índice CDI para correção monetária do valor do débito, trata-se de matéria que não tem relevância no contexto da validade e eficácia do leilão. O fato de haver a parte credora obtido montante eventualmente maior em virtude da forma de cálculo adotada interessa apenas para a discussão do direito à restituição, matéria que deve ser objeto de ação autônoma. A propósito, cabe destacar que **houve somente a formulação do pedido de declaração de nulidade da cláusula, não de condenação ao pagamento de eventual diferença, de modo que não se pode cogitar de sua emissão nesta oportunidade.** Ademais, a matéria suscita discussão em âmbito específico, dada a necessidade de adequada apuração" (e-STJ fls. 1.066-1.067 - grifou-se).*

No mesmo acórdão, todavia, consignou-se que, ao emendar a inicial, a autora

*"(...) alegou a nulidade da cláusula contratual, o que determina sejam as parcelas da dívida atualizadas pelo índice CDI, ensejando a nulidade do procedimento extrajudicial de excussão da garantia fiduciária, por versar sobre valor manifestamente ilegal. Pediu a declaração de nulidade do procedimento de alienação extrajudicial do imóvel e da arrematação respectiva, com a condenação da J&F Investimentos na obrigação de promover prévia fase de avaliação no futuro procedimento de alienação extrajudicial a ser instaurado, além da declaração de nulidade da cláusula 2.1 da escritura pública de alienação fiduciária, na parte em que estabeleceu a atualização da dívida pelo índice CDI. **Subsidiariamente, pleiteou a condenação da ré a devolver o montante correspondente à diferença entre o valor estipulado para venda forçada no procedimento de alienação extrajudicial e o valor correto da dívida, além de pagar indenização por perdas e danos, isto em razão da arrematação decorrente de procedimento nulo**" (e-STJ fl. 1.058 - grifou-se).*

De fato, a partir da simples leitura da emenda à petição inicial, é possível perceber que a autora, para o caso de não ser acolhida a alegação de nulidade da execução extrajudicial em decorrência da atualização da dívida pela variação do CDI, **formulou pedido subsidiário.**

Confira-se:

"(...)  
*Na remota hipótese em que se entenda que a utilização de índice ilegal não contamina o procedimento de alienação extrajudicial do imóvel e arrematação do imóvel – o que se admite apenas para fins de argumentação – deve-se ao menos ser calculado o valor correto da dívida, utilizando-se o índice INPC, para o fim de que a J&F INVESTIMENTOS repasse à LUCIANTE a diferença entre o valor correto da dívida e o valor de arrematação do imóvel no leilão" (e-STJ fl. 410).*

E ao final da peça formulou o seguinte pedido:

"(...)  
*Subsidiariamente aos pedidos declaratórios de nulidade apresentados acima, **pede-se que os réus sejam condenados a indenizar a LUCIANTE pelo valor correspondente à diferença entre o valor estipulado para venda forçada no procedimento de alienação extrajudicial e o valor correto da dívida, a ser obtido utilizando-se índice legalmente aceito como o INPC**" (e-STJ fl. 432 - grifou-se).*

Assim, considerando que, bem ou mal, as instâncias ordinárias reconheceram a ilegalidade da adoção do CDI como índice de correção monetária, sem declaração de nulidade da execução extrajudicial, que não houve recurso da parte contrária quanto a esse específico tema e que havia pedido subsidiário de natureza condenatória, impõe-se reconhecer a efetiva ocorrência de julgamento *citra petita*.

Na hipótese, contudo, em decorrência do reconhecimento da nulidade da arrematação, o referido vício poderá ser corrigido mediante simples adoção do critério de correção monetária determinado na sentença – utilização da Tabela Prática do TJSP, que reflete a variação do INPC (e-STJ fl. 783), – no momento da apuração da dívida.

## **7) Do valor atribuído à causa**

Em decorrência da necessidade de redistribuição dos ônus da sucumbência, impõe-se examinar a questão relacionada com o valor atribuído à causa, que também é objeto do recurso especial interposto por LUCIANTE PARTICIPAÇÕES LTDA.

No acórdão recorrido, a questão foi examinada nos termos da seguinte fundamentação:

"(...)  
*Ao contrário do que argumenta a apelante, a demanda tem conteúdo econômico.*  
**O valor da causa deve representar o benefício econômico que eventual procedência do pedido propiciará à parte autora, orientação que se colhe da interpretação dos artigos 291 e 292 do CPC, a**

respeito do que não existe qualquer divergência na doutrina e na jurisprudência.

Na hipótese dos autos, é evidente que a autora pretende a anulação do procedimento de execução da garantia e da arrematação, restabelecendo-se a possibilidade de emenda da mora.

No caso em exame, a autora apelante atribuiu à causa o valor de R\$ 500.000,00, que, à evidência, não atende à disciplina legal.

A sentença acolheu a impugnação, apontando que **'há conteúdo econômico imediatamente aferível, correspondendo ao valor da diferença entre a avaliação do imóvel (R\$ 84.490.000,00) e o valor da dívida (R\$ 28.680.189,88), pois é esse o proveito econômico pretendido pela autora, que busca a oportunidade de purgar a mora mantendo o imóvel rural em seu patrimônio.** Não cabe, assim, atribuir aleatoriamente o valor da causa, mas este também não corresponde ao preço do imóvel. Portanto, acolho em parte a impugnação e **fixo o valor da causa em R\$ 55.809.810,12'** (fl. 778). De fato, é o valor que merece ser adotado, à luz dos critérios da razoabilidade e proporcionalidade, diante do evidente equívoco na atribuição feita pela demandante" (e-STJ fl. 1.056 - grifou-se).

Indicando contrariedade aos arts. 291 e 292, § 3º, do Código de Processo Civil, a recorrente sustenta que o valor da causa não pode ser fixado com base na diferença entre a avaliação do imóvel (R\$ 84.490.000,00) e o valor da dívida (R\$ 28.680.189,88), visto que a demanda por meio da qual se busca a anulação da arrematação não possui benefício econômico imediato.

Ao contrário do afirmado, com o ajuizamento da presente demanda não se buscou apenas a anulação da arrematação, mas também que fosse 1) declarada a nulidade do procedimento de alienação extrajudicial e da respectiva arrematação, 2) reconhecida a ilegalidade da cláusula que estabeleceu a atualização da dívida pelo índice CDI e 3) condenada a J&F ao pagamento de indenização correspondente à diferença entre o valor estipulado para venda forçada no procedimento de alienação extrajudicial e o valor correto da dívida (e-STJ fls. 397-433).

De todo modo, ainda que a pretensão fosse meramente declaratória, o valor da causa deve corresponder ao conteúdo econômico pretendido com o ajuizamento da demanda, conforme decidido nos seguintes julgados:

*"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. IMÓVEL ADQUIRIDO MEDIANTE CONTRATO DE MÚTUO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI Nº 9.514/97. IRREGULARIDADE NA NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES. ARREMATAÇÃO POSTERIOR. NULIDADE. VALOR DA CAUSA. PRETENSÃO ECONÔMICA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*

*1. Este Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de que, no caso de execução extrajudicial da Lei nº 9.514/97, diante do vício da notificação para purgação da mora impõe-se a anulação da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.*

*2. Anulada a consolidação da propriedade, é nula também a arrematação posterior, na qual é adquirido bem irregularmente alienado pelo credor fiduciário, ante a existência de manifesto prejuízo.*

*3. A jurisprudência desta Corte Superior orienta que **'o valor da causa deve equivaler, em princípio, ao conteúdo econômico a ser obtido na demanda, ainda que o provimento jurisdicional buscado tenha conteúdo meramente declaratório'** (AgInt no REsp n. 1.698.699/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em*

6/2/2018, DJe de 23/2/2018).

4. *Agravo interno a que se nega provimento.*" (AgInt nos EDcl no AREsp 1.998.722/TO, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 16/3/2023).

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. INCIDENTE DE IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA. AFERIÇÃO DO QUANTUM. PROVEITO ECONÔMICO PRETENDIDO COM A DEMANDA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.*

(...)

2. *Nos termos da jurisprudência desta Casa, o valor da causa deve equivaler, na medida do possível, ao conteúdo econômico a ser obtido na demanda, ainda que o provimento jurisdicional buscado tenha conteúdo meramente declaratório.*

3. *Nos casos em que o recurso especial não é admitido com fundamento no enunciado n. 83 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, a impugnação deve indicar precedentes contemporâneos ou supervenientes aos mencionados na decisão combatida, demonstrando-se que outro é o entendimento jurisprudencial desta Corte.*

4. *Agravo interno improvido.*" (AgInt no AREsp 1.729.969/MG, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 1/3/2021, DJe de 3/3/2021 - grifou-se).

Ademais, prevalece nesta Corte 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:

*"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO. MÚTUO HIPOTECÁRIO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL. VALOR DA CAUSA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.*

I. *Nas causas em que se visa a anular atos referentes ao processo de execução extrajudicial, o valor da causa deve corresponder ao bem objeto da expropriação.*

II. *Recurso especial conhecido e provido.*" (REsp 643.782/PR, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, julgado em 6/4/2010, DJe de 26/4/2010).

*"Valor da causa. Ação para anular atos jurídicos no processo de execução extrajudicial e de cancelamento do registro imobiliário da carta de adjudicação. Precedentes da Corte.*

1. *Não se tratando de ação para anular negócio jurídico, mas sim de atos referentes ao processo de execução extrajudicial e de adjudicação do bem, correta é a fixação do valor da causa considerando o valor do bem adjudicado e não o do saldo devedor.*

2. *Recurso especial não conhecido.*" (REsp 573.949/PR, Rel. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, julgado em 29/6/2004, DJ de 11/10/2004).

Na hipótese, contudo, em observância ao princípio que veda a *reformatio in pejus*, deve ser mantido o valor da causa tal como fixado pelas instâncias ordinárias, em R\$ 55.809.810,12 (cinquenta e cinco milhões oitocentos e nove mil oitocentos e dez reais e doze centavos).

## **8) Dos honorários advocatícios e da distribuição das verbas de sucumbência**

A necessidade de reexame quanto à adequação da verba honorária resulta

do provimento do recurso no tocante ao pedido de declaração de nulidade da arrematação, e não das razões recursais apresentadas, notadamente porque, no tocante à pretendida fixação dos honorários advocatícios por equidade (art. 85, § 8º, do CPC), o recurso foi inadmitido na origem com fundamento no art. 1.030, I, "b", do CPC (acórdão em conformidade com entendimento do STJ firmado no regime de julgamento de recursos repetitivos), a afastar o cabimento de agravo.

Nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, os honorários serão fixados entre o mínimo de 10% (dez por cento) e o máximo de 20% (vinte por cento) sobre o **valor da condenação, do proveito econômico obtido** ou, **não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa.**

De acordo com a compreensão firmada no julgamento do REsp nº 1.746.072/PR, existe uma gradação a ser respeitada no tocante à base de cálculo dos honorários advocatícios:

"(...)

**(I) primeiro, quando houver condenação, devem ser fixados entre 10% e 20% sobre o montante desta (art. 85, § 2º); (II) segundo, não havendo condenação, serão também fixados entre 10% e 20%, das seguintes bases de cálculo: (II. a) sobre o proveito econômico obtido pelo vencedor (art. 85, § 2º); ou (II. b) não sendo possível mensurar o proveito econômico obtido, sobre o valor atualizado da causa (art. 85, § 2º)"** (REsp nº 1.746.072/PR, Rel. para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 13/2/2019, DJe de 29/3/2019 - grifou-se).

No caso, o proveito econômico obtido, que não se confunde com o pretendido, corresponde ao valor da venda do imóvel na arrematação anulada, de R\$ 33.089.969,00 (trinta e três milhões oitenta e nove mil novecentos e sessenta e nove reais).

Desse modo, sopesando as circunstâncias dos incisos I a IV do § 2º do art. 85 do CPC, em especial o trabalho realizado pelos advogados e o tempo exigido para a prestação dos serviços até o presente momento, entende-se que a verba honorária deve ser fixada em **12% (doze por cento) sobre o valor do proveito econômico, tal como fixado.**

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial de LUCIANTE PARTICIPAÇÕES LTDA. para declarar a nulidade da arrematação e determinar a realização de novo leilão, nos termos da fundamentação apresentada, ficando prejudicado o recurso especial interposto por J&F INVESTIMENTOS S.A.

Quanto à verba honorária, ora fixada em 12% (doze por cento) sobre o valor do proveito econômico obtido, devem os réus (credor fiduciário e arrematante), em partes iguais, arcar com o seu pagamento em favor dos advogados da parte autora.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2023/0328561-4

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.096.465 / SP

Números Origem: 10067821220208260032 1006782122020826003250000  
1006782122020826003250001 1006782122020826003250002 20220000542245  
20230000610172

EM MESA

JULGADO: 14/05/2024

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : J&F INVESTIMENTOS S.A  
ADVOGADOS : FELIPE ADJUTO DE MELO - DF019752  
CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319  
RECORRENTE : LUCIANTE PARTICIPACOES S.A.  
OUTRO NOME : LUCIANTE PARTICIPAÇÕES LTDA  
ADVOGADOS : CANDIDO DA SILVA DINAMARCO - SP102090  
ANA DE OLIVEIRA FRAZÃO VIEIRA DE MELLO - DF012847  
MAURÍCIO GIANNICO - SP172514  
STEFANIA LUTTI HUMMEL - SP330355  
RENAN DE LIMA NETTO IERVOLINO BASILE - SP376496  
ANGELO GAMBA PRATA DE CARVALHO - DF056144  
JULIA ALVES DE AGUIAR - SP471533  
RECORRIDO : LUCIANTE PARTICIPACOES S.A.  
OUTRO NOME : LUCIANTE PARTICIPAÇÕES LTDA  
ADVOGADOS : CANDIDO DA SILVA DINAMARCO - SP102090  
ANA DE OLIVEIRA FRAZÃO VIEIRA DE MELLO - DF012847  
MAURÍCIO GIANNICO - SP172514  
STEFANIA LUTTI HUMMEL - SP330355  
RENAN DE LIMA NETTO IERVOLINO BASILE - SP376496  
ANGELO GAMBA PRATA DE CARVALHO - DF056144  
JULIA ALVES DE AGUIAR - SP471533  
RECORRIDO : JEAN CARLOS BELMONTE SILVA  
ADVOGADOS : GIULIO TAIACOL ALEIXO - SP209093  
EDUARDO PELLEGRINI DE ARRUDA ALVIM - SP118865  
EDUARDO ARANHA ALVES FERREIRA - SP356664  
HELICIO HONDA - SP090389  
RECORRIDO : GIULIO TAIACOL ALEIXO  
RECORRIDO : MARIA AUGUSTINHO DE OLIVEIRA  
ADVOGADOS : GIULIO TAIACOL ALEIXO (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP209093  
MARIA AUGUSTINHO DE OLIVEIRA (EM CAUSA PRÓPRIA) -  
SP229646  
RECORRIDO : J&F INVESTIMENTOS S.A  
ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Alienação Fiduciária

~~C522464105300~~ 2023/0328561-4 - REsp 2096465

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2023/0328561-4

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.096.465 / SP

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr. ANA DE OLIVEIRA FRAZÃO VIEIRA DE MELLO, pela parte RECORRENTE:  
LUCIANTE PARTICIPACOES S.A.

Dr. FELIPE ADJUTO DE MELO, pela parte RECORRENTE: J&F INVESTIMENTOS  
S.A

Dr. EDUARDO PELLEGRINI DE ARRUDA ALVIM, pela parte RECORRIDA: JEAN  
CARLOS BELMONTE SILVA

**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, deu provimento ao recurso especial de Luciante Participações S.A. e julgou prejudicado o recurso especial de J&F Investimentos S.A., nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Humberto Martins (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.