



Centro Universitário de Brasília - UniCEUB

Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais - FAJS
Curso de Bacharelado em Direito

TANARA ROCHA DE ARAÚJO E SILVA

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL: a irrazoabilidade do lance mínimo
para o segundo leilão inferior à 50% do valor do bem alienado**

**BRASÍLIA
2021**

TANARA ROCHA DE ARAÚJO E SILVA

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL: a irrazoabilidade do lance mínimo
para o segundo leilão inferior à 50% do valor do bem alienado**

Artigo científico apresentado como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito pela Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais - FAJS do Centro Universitário de Brasília (UniCEUB).

Orientador: Professor Paulo Rená da Silva Santarem

**BRASÍLIA
2021**

TANARA ROCHA DE ARAÚJO E SILVA

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL: a irrazoabilidade do lance mínimo
para o segundo leilão inferior à 50% do valor do bem alienado**

Artigo científico apresentado como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito pela Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais - FAJS do Centro Universitário de Brasília (UniCEUB).

Orientador(a): Professor Paulo Rená da Silva Santarem

BRASÍLIA, 30 OUTUBRO 2021

BANCA AVALIADORA

**Profº Paulo Rená da Silva Santarem
Orientador.**

Professor(a) Avaliador(a)

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL: a irrazoabilidade do lance mínimo para o segundo leilão inferior à 50% do valor do bem alienado

Tanara Rocha de Araújo e Silva

Resumo: O presente trabalho aborda a alienação fiduciária de bens imóveis, regulada pela Lei 9.514/97, utilizada em negócios imobiliários como garantia da operação. Analisa-se como está sendo tratada a redação do §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97, o qual prevê que “no segundo leilão não será aceito lance inferior ao valor da dívida”, mas nada ressalva sobre a possibilidade de o valor da dívida ser muito inferior ao valor do imóvel. Utilizando da metodologia exploratória com pesquisa bibliográfica, com base na legislação vigente, busca-se compreender o que vincula o credor fiduciário e o devedor fiduciante, e investiga-se na doutrina e na jurisprudência as correntes opostas. Verifica-se uma tendência atual no sentido de ser o dispositivo omissivo, autorizando a aplicação, em analogia, do artigo 891 e § único do CPC para leilões extrajudiciais.

Palavras-chave: Direito Civil; Alienação Fiduciária; Leilão extrajudicial; Lance mínimo do segundo leilão; Preço vil; Precedente.

Sumário: Introdução. 1 Origem, definição e natureza jurídica da alienação fiduciária e preço vil. 1.1 A fidúcia na história. 1.2 Breve contextualização da alienação fiduciária de bens imóveis no Brasil e o leilão extrajudicial. 1.3 Preço Vil. 2 Visão doutrinária sobre o “preço vil” em leilões extrajudiciais. 2.1 Doutrina contrária. 2.2 Doutrina favorável. 3 Entendimento jurisprudencial sobre o preço vil. 3.1 Decisões sobre leilão judicial. 3.2 Decisões sobre leilão extrajudicial. 4. Considerações finais. Referências.

INTRODUÇÃO

O presente artigo trata da alienação fiduciária de bens imóveis, instituída no ordenamento jurídico brasileiro em 1997 através da Lei nº 9.514, que regula todo o universo em torno da alienação fiduciária, desde a conceituação do instituto, regras e requisitos para sua operação, formalização, consolidação da propriedade ao credor e, no que interessa a este trabalho, dispões sobre a realização dos leilões extrajudiciais, que são o meio de o credor liquidar a garantia para satisfação do seu crédito, nos casos em que o devedor, por qualquer razão, se torne inadimplente. Analisar-se-á a redação e as consequências, da aplicação objetiva do §2º do art. 27 da mencionada lei, que prevê as regras de lance mínimo do segundo leilão.

O dispositivo em comento, dispõe sobre o lance mínimo para o segundo leilão extrajudicial, atribuindo ao evento o mínimo não inferior ao valor da dívida. Ocorre que não há qualquer ressalva quanto à possibilidade desse lance mínimo se relevar “vil” em relação ao valor do imóvel alienado, como, por exemplo, na hipótese de o devedor já ter adimplido parte substancial do contrato.

Pautado na, legislação, doutrina e jurisprudência, utiliza-se da metodologia exploratória, com pesquisa bibliográfica, para analisar a objetividade do dispositivo da legislação especial, a Lei nº 9.514/97, bem como revelar a discordância entre correntes doutrinárias e a tendência atual dos precedentes para revelar a solução encontrada, até o momento, para o melhor tratamento do problema, ressaltando que o legislador deixou a cargo do Judiciário a solução da sua omissão.

De início cuida-se, no primeiro capítulo, de expor a origem romana, germânica e britânica da fidúcia e como cada uma delas teve influência na construção da alienação fiduciária no Brasil, que traz consigo elementos de todas elas, e principalmente da inglesa, o *trust*. No mesmo capítulo é introduzido o conceito de “preço vil”, as razões da sua construção no Direito Civil e a sua função de proteção do devedor.¹

No próximo capítulo a doutrina é analisada evidenciando duas correntes opostas, quais sejam: a que defende que não deve ser, em hipótese alguma, estendido ao segundo leilão extrajudicial, o conceito de “preço vil”; e outra, essa predominante, admite que o

¹ CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação Fiduciária: Negócio Fiduciário**. São Paulo: Forense, 2021. *E-book*. ISBN 978-85-309-9101-2. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993696/>. Acesso em: 16 set. 2021. p. 31.

conceito de “preço vil” e o art. 891 do CPC sejam aplicados à Lei nº 9.514/97, no que tange os leilões extrajudiciais.²

Então, passa-se a analisar alguns precedentes dos Tribunais e da Corte Superior, inicialmente contextualizando o “preço vil” aplicado ao leilão judicial, previsto no CPC, que é a sua origem no ordenamento jurídico, de onde a doutrina também se valerá para admitir a aplicação analógica ao leilão extrajudicial da Lei nº 9.514/97. Em sequência, expõe-se a forte tendência dos Tribunais e da Corte Superior em admitir legítima a aplicação analógica, antigamente do precedente consolidado acerca da caracterização do “preço vil”, e atualmente, após o CPC/2015, do disposto no art. 891 do código, ao leilão extrajudicial regido pela Lei do Sistema Financeiro Imobiliário-SFI.³

Após toda a análise do posicionamento da doutrina e do entendimento dos tribunais, na tentativa de identificar o melhor caminho para a solução do problema em questão, nota-se que o legislador da Lei nº 9.514/97 não cuidou das consequências da aplicação, pura e simple, do §2º do artigo 27, ao não impor ressalva aos casos em que a dívida seja insignificante frente ao valor do bem dado em garantia e, quanto ao da Lei nº 13.465/2017, este, ao não limitar o lance mínimo do segundo leilão a fim de evitar a venda por “preço vil”, perdeu uma excelente oportunidade de positivar o que já é a tendência predominante da doutrina e dos tribunais.

1 ORIGEM, DEFINIÇÃO E NATUREZA JURÍDICA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E PREÇO VIL

Preliminarmente, faz-se necessária uma breve contextualização para delimitação, dos principais assuntos e conceitos jurídicos que serão abordados ao longo do texto. Antecipando, um pouco o assunto, hoje, a alienação fiduciária é uma cláusula contratual de garantia real, regulada por lei específica ligada ao Sistema Financeiro de Imobiliário-SFI. Já o “preço vil” é

² FRANCO, Luiz Henrique Sapia. Notas sobre a alienação fiduciária em garantia imobiliária: questões (ainda) controversas. **Revista Forense**, Rio de Janeiro, v. 419, p. 115-148, jan./jun. 2014. ISSN 000012141419. versão online. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/000012141419/>. Acesso em: 20 set. 2021. p. 144.

³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (2. Turma). Agravo em Recurso Especial. **AREsp: 1796711 MG 2020/0320916-2**. AGRAVO DE INSTRUMENTO – TUTELA ANTECIPADA REQUERIDA EM CARÁTER ANTECEDENTE – CONTRATO DE EMPRÉSTIMO -ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - IMÓVEL DADO EM GARANTIA - HASTA PÚBLICA – FIXAÇÃO DE PREÇO MÍNIMO NO EDITAL - INTELIGÊNCIA DO ART. 891, DO CPC/2015 – MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. - Consoante o disposto no parágrafo único, do art. 891, do CPC/2015, “considera-se vil o preço inferior ao mínimo 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”. Agravante: Banco Bradesco S/A. Agravado: Maria de Lourdes Cappai Nesio. Relator: Ministro Antonio Carlos Ferreira. Brasília, 25 de agosto de 2021. Data de Publicação: DJ-e 31/08/2021. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/decisoes/toc.jsp?livre=ARESP+1796711&b=DTXT>. Acesso em: 23 set. 2021.

um conceito criado, através da hermenêutica jurídica, para evitar que negócios jurídicos sejam pactuados por valores ínfimos que tornem a obrigação excessivamente onerosa para uma das partes, acarretando, por exemplo, em enriquecimento sem causa para um só elemento do contrato.

1.1. A fidúcia na história

A alienação fiduciária que conhecemos hoje, regulada por lei, meio de garantia real para negócios fiduciários no mercado de capitais, de móveis e imóveis, dentre outros, tem sua origem ligada, primordialmente ao *trust* inglês, mas, há que se mencionar a semelhança, em alguns aspectos, à fidúcia no direito português, o penhor da propriedade no direito germânico e ao *mortgage*, também, do direito inglês.

A fidúcia romana, também a mais antiga, é descrita na doutrina como uma “venda fictícia, ou provisória”, a qual consistia na garantia do pacto adjeto entre o fiduciário - aquele que recebe, e o fiduciante - aquele que entrega a propriedade de uma coisa, em garantia do pacto acordado entre eles, devendo o fiduciário restituir a coisa após a satisfação do acordo.⁴

Chalhub, citando Gaio, ensina que a fidúcia se dividia em duas modalidades: a *fiducia cum creditore*, que tinha caráter “assecuratório, destinando-se a garantir o credor”, e se formalizava pela venda da coisa ao credor sob condição de devolução dentro dos termos do acordo; e a *fiducia cum amico*, na qual se deixava o bem em confiança ao fiduciário para até que a circunstância que deu origem a alienação cessasse, como por exemplo, “perecer na guerra”.⁵

Portanto a fidúcia se caracteriza pelo negócio o qual o fiduciário/credor, recebia a propriedade da coisa, obrigado à devolução desta assim que satisfeita a dívida, mas, na qualidade de proprietário pleno, dispunha dos direitos sobre a coisa, inclusive, estava autorizado a vendê-la, em caso de inadimplência do fiduciante/devedor, sem concorrer com outros eventuais credores. Apesar de, nessa hipótese, o devedor poder exigir o valor excedente da venda, o ato possuía caráter pessoal, ou seja, o devedor estava sujeito à “insolvência do fiduciário”.⁶

⁴ CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação Fiduciária: Negócio Fiduciário**. São Paulo: Forense, 2021. *E-book*. ISBN 978-85-309-9101-2. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993696/>. Acesso em: 16 set. 2021. p. 31.

⁵ *Ibidem*. p. 32.

⁶ *Ibidem*. p. 33.

Assim, Chalhub recorre aos ensinamentos de José Carlos Moreira Alves e René Jacquelin, para destacar a principal peculiaridade da fidúcia romana, a boa-fé, uma vez que o credor gozava de muitas garantias e poderes sobre a coisa e o devedor estava à mercê da boa-fé do fiduciário para restituir-lhe a coisa dentro do pacto adjeto firmado.⁷

O direito germânico recepcionou a fidúcia romana, mas à ela se assemelhava apenas em sua natureza econômica, qual seja, garantir uma obrigação. Aqui atribuiu-se uma característica primordial para a sustentação dessa modalidade de garantia, o caráter resolutivo do pacto fiduciário, “que tem eficácia *erga omnes*, de modo que eventual alienação arbitrária, por parte do fiduciário, era considerada ineficaz”, assegurando ao fiduciante o direito de ter de volta a propriedade da coisa após o pagamento da dívida.⁸

Já no *mortgage* do direito inglês, apesar das semelhanças com a *fiducia cum creditore*, os dois institutos surgiram separadamente, no tempo e no espaço. Na sua forma mais aperfeiçoada, o *mortgage* incorpora no seu conceito duas características que o distingue, amplamente, da fidúcia romana. A primeira é a *equity of redemption*, cuja finalidade é garantir ao devedor a possibilidade de resgatar o bem alienado, ainda que vencido o prazo pactuado, mediante o pagamento da dívida, mais juros e uma “reparação pela mora”, e a segunda é a condição resolutiva automática do direito fiduciário, que limita os poderes do credor sobre a coisa alienada, não podendo este alienar o bem a terceiro, salvo se inadimplida a dívida e o devedor não exercer a *equity of redemption*.⁹

Por fim o *trust*, também do direito britânico, surge na idade média e se revela mais complexo que os demais conceitos visto até agora, mas o que é necessário saber para esse trabalho é que há três partes envolvidas no *trust*: o *settlor*, ou instituidor, aquele que originariamente tem a propriedade e a institui a alguém; o *trustee*, é aquele em quem o *settlor* confia a propriedade da coisa e tem a obrigação de administrá-lo; e o *cestui que trust*, é aquele que confia, é o beneficiário final do *trust* instituído.¹⁰

⁷ CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação Fiduciária: Negócio Fiduciário**. São Paulo: Forense, 2021. *E-book*. ISBN 978-85-309-9101-2. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993696/>. Acesso em: 16 set. 2021. Acesso em: 16 set. 2021. p. 34.

⁸ Ibidem. p. 36.

⁹ Ibidem. p. 38.

¹⁰ Ibidem. p. 39.

A confiança balizadora do *trust*, está, inicialmente, na idoneidade do *trustee*, tendo este poderes ilimitados sobre a propriedade e administração da coisa confiada.¹¹ Com o passar do tempo, a Corte passa a intervir para limitar os poderes do *trustee*, que passa a estar vinculado aos limites da finalidade do *trust*, delimitados pelo *settlor* ou pela própria Corte, a fim de proteger o beneficiário.¹²

Assim, a maior característica do *trust*, é o “sistema processual de proteção do beneficiário”, através do judiciário, que controla e fiscaliza a atividade do *trustee*, proporcionando o “mais alto grau de eficácia na implementação dos trusts e na defesa dos interesses do beneficiário”.¹³

1.2. Breve contextualização da alienação fiduciária de bens imóveis no Brasil e o leilão extrajudicial

No Brasil a fidúcia, com forte herança do *trust*, começa a ser atualizada a partir do século XX.¹⁴ A primeira Lei que implementa, no nosso direito, o conceito de alienação fiduciária é a Lei nº 4.728, de 1965, “que regulamentou o Mercado de Capitais”, e assim, cria a “alienação fiduciária de bens móveis para fins de garantia”.¹⁵ Só em 1997 é promulgada a Lei nº 9.514, que institui a alienação fiduciária de bens imóveis e passa a regular o Sistema de Financiamento Imobiliário- SFI.

No mesmo sentido, Orlando Gomes também ensina que na alienação fiduciária “o fiduciário não é proprietário pleno, senão titular de um direito sob condição resolutiva”, portanto, obrigado à devolução da coisa tão logo seja satisfeita a dívida.¹⁶ Ressalta-se o caráter *erga omnes* da alienação fiduciária, por isso, a necessidade de procedimentos legais, como o registro no órgão competente para a validade da garantia fiduciária.¹⁷

Destaca-se que a alienação fiduciária surge em razão da onerosidade e morosidade para o credor executar outras garantias presentes do ordenamento jurídico, como a anticrese,

¹¹ CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação Fiduciária: Negócio Fiduciário**. São Paulo: Forense, 2021. E-book. ISBN 978-85-309-9101-2. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993696/>. Acesso em: 17 set. 2021. p. 39.

¹² Ibidem. p. 42.

¹³ Ibidem. p. 47.

¹⁴ Ibidem. p. 152.

¹⁵ Ibidem. p. 152.

¹⁶ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012. E-book. ISBN 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 18 set. 2021. p. 358-359.

¹⁷ CHALHUB, op. cit., p. 159.

penhor e, a mais comum, a hipoteca.¹⁸ Todas elas são, no direito brasileiro, um título executivo extrajudicial, ou seja, inadimplida a dívida o credor deve se valer da execução judicial para satisfação do seu crédito.¹⁹

Quando a legislação passa a regular a alienação fiduciária, para bens imóveis, através da Lei nº 9.514, publicada em 1997, o mercado imobiliário se agrada, pois, agora o credor dispunha de uma garantia sobre coisa própria, uma vez que a alienação fiduciária implica na transferência da propriedade do bem alienado ao credor fiduciário, ficando o devedor fiduciante apenas na posse direta da coisa até que a condição resolutiva, a quitação, se realize.²⁰

Se regularmente quitada a dívida, respeitando os termos e condições acordadas na cláusula fiduciária, a alienação se encerra automaticamente, não produzindo mais efeitos ao credor.²¹ Porém, se o devedor fiduciante cair em mora, inadimplência, o credor poderá o credor recorrer aos art. 26 - para constituir o devedor em mora, mediante notificação através do competente Cartório de Registro de Imóveis, e, se não paga a dívida, consolidar a propriedade em seu favor e art. 27- para levar o bem a leilão extrajudicial, nos termos da lei, a fim de liquidar a garantia e satisfazer a dívida.²²

Resguardadas as hipóteses de pagamento da dívida pelo devedor, mesmo após a consolidação, como autoriza o § 2º-B, do art. 27,²³ faz-se necessário destacar, para este trabalho, o art.27, que possui onze parágrafos para amparar, ou pelo menos tentar, as condições para a realização do leilão, quando este for o caso.

No tocante ao leilão, a lei diz que no primeiro leilão (§1º, art. 27), não será aceito lance inferior ao valor do imóvel, “estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei”, o qual prevê que as partes devem estipular o valor de avaliação do imóvel,

¹⁸ FRANCO, Luiz Henrique Sapia. Notas sobre a alienação fiduciária em garantia imobiliária: questões (ainda) controversas. **Revista Forense**, Rio de Janeiro, v. 419, p. 115-148, jan./jun. 2014. ISSN 000012141419. versão online. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/000012141419/>. Acesso em: 27 set. 2021. p. 145.

¹⁹ SILVA, Fábio Rocha Pinto e. **Garantias Imobiliárias em Contratos Empresariais: Hipoteca e Alienação Fiduciária**. São Paulo: Almedina Brasil, 2014. *E-book*. ISBN 978-85-849-3010-4. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584930104/>. Acesso em: 18 set. 2021. p. 113.

²⁰ *Ibidem*. p. 126.

²¹ CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação Fiduciária: Negócio Fiduciário**. São Paulo: Forense, 2021. *E-book*. ISBN 978-85-309-9101-2. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993696/>. Acesso em: 16 set. 2021. Acesso em: 16 set. 2021. p. 343.

²² BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm. Acesso em: 18 set. 2021.

²³ *Ibidem*.

para fins de leilão, e ainda, os critérios de correção deste valor. Caso não haja lance que atenda ao requisito do §1º, deverá ser realizado o segundo leilão, dentro de quinze dias.²⁴ Já o segundo leilão, “terá como referencial o valor da dívida, das despesas, dos prêmios dos seguros, dos encargos legais, inclusive tributos, e, quando for o caso, das contribuições condominiais (art. 27, § 2º)”.²⁵ Todos os valores que compõem a dívida e as despesas estão explicitados no §3º, da seguinte forma:

§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do públicoleilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.²⁶

Caso o credor, aufera, no leilão, valor superior ao débito, estará obrigado a restituir ao devedor a importância que ultrapassar a dívida, por força do §4º do artigo em questão. Mas, caso não haja lance que atenda ao lance mínimo, estipulado no §2º, o credor terá a propriedade plena da coisa, para dela dispor como quiser, e dará a quitação da dívida ao devedor.²⁷

Os artigos seguintes, da Lei nº 9.514/97, vão tratar dos aspectos relacionados ao registro de todos os atos praticados em decorrência da lei e das disposições gerais.

Por fim, a que se falar que alguns dispositivos da Lei nº 9.514/97, foram alterados, revogados e incluídos, pela Lei 13.465/2017, que “[...] institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; e dá outras providências.” como define seu artigo 1º, mas, apesar da atualização em comento, nada foi alterado em relação ao lance mínimo em 2º leilão.

1.3. Preço Vil

Para conceituar a expressão “preço vil”, primeiro precisa-se falar sobre “preço”.

Segundo a doutrina, nos negócios de compra e venda há três elementos fundamentais: “a coisa, o preço e o consenso, sendo o preço a contraprestação do comprador.”

²⁴ CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação Fiduciária: Negócio Fiduciário**. São Paulo: Forense, 2021. E-book. ISBN 978-85-309-9101-2. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993696/>. Acesso em: 18 set. 2021. p. 367.

²⁵ Ibidem. p. 368.

²⁶ BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm. Acesso em: 18 set. 2021.

²⁷ CHALHUB, op. cit., p. 370.

Desde o Direito antigo, o preço exige três requisitos: “devia ser *certum, justum e verum*, ou seja, certo, equivalente e verdadeiro.”²⁸

Portanto, um bem não deve ser vendido ou alienado a terceiro, seja pessoa física ou jurídica, por preço que desvirtue a finalidade do contrato, provocando, tanto o enriquecimento sem causa do credor, quanto o empobrecimento ao devedor. Isso se aplica à alienação fiduciária.²⁹

Dada a explicação, a expressão “preço vil” surge para adjetivar o preço que, por qualquer razão, se releve injusto ao ponto de, excessivamente, prejudicar o devedor e beneficiar o credor.

O “preço vil” aparece pela primeira vez na legislação nos arts. 692 e 694 do CPC/1973, no capítulo das execuções por quantia certa, e previam que a arrematação em leilão judicial poderia ser declarada sem efeitos se, dentre outras hipóteses, fosse feita por “preço vil”.³⁰

Como não havia, em lei, um parâmetro objetivo para quando um preço poderia ser considerado vil ou não, começou-se uma enorme demanda ao judiciário acerca do assunto. Com o tempo o Superior tribunal de Justiça-STJ, consolida jurisprudência no sentido de que para ser considerado vil, o preço auferido em hasta pública deve representar menos de 50% do valor venal da coisa, mas não só isso, deve ser levado em conta a casuística do caso concreto para configuração do preço vil.³¹

Isso quer dizer que algumas circunstâncias devem ser ponderadas para que um preço possa ser considerado vil. Dantzger cita, em seu livro “Alienação Fiduciária de Bens Imóveis”, o julgado abaixo para ilustrar essa subjetividade do conceito de “preço vil”:

‘Processual civil. Arrematação. Preço vil não configurado. Validade do ato. CPC, art. 692.

I – A ocorrência ou não de arrematação a preço vil deve ser examinada caso a caso, de acordo com as circunstâncias fáticas expostas no acórdão a quo.

²⁸ CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação Fiduciária: Negócio Fiduciário**. São Paulo: Forense, 2021. E-book. ISBN 978-85-309-9101-2. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993696/>. Acesso em: 20 set. 2021. p. 67.

²⁹ TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais**. 2º. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. E-book. ISBN 978-85-309-9253-8. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530992545/epubcfi/6/10\[%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright\]/4/26/1:112\[%C3%A9ri%2Ce](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530992545/epubcfi/6/10[%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright]/4/26/1:112[%C3%A9ri%2Ce). Acesso em: 20 set. 2021. p. 561.

³⁰ DIDIER JR., Fredie; PEIXOTO, Ravi. **Novo Código de Processo Civil: comparativo com o código de 1973**. Bahia: JusPodivm, 2015. ISBN 978-85-442-0412-2.

³¹ DANTZGER, Afranio Carlos Camargo. **Alienação Fiduciária de Bens Imóveis**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. *Online*. ISBN 978-85-309-4226-7. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4226-7/>. Acesso em: 20 set. 2021. p. 94.

II – Caso em que se cuidava de sítio para lazer rural, de utilização limitada, e o valor oferecido pelo credor, correspondente ao total da dívida executada, correspondia a 57% da avaliação, registrando-se que mesmo em segunda praça não se apresentaram interessados, sendo de se afastar a hipótese de venda a preço lesivo ao devedor e o enriquecimento sem causa da instituição bancária recorrente.

III – Recurso conhecido e provido (4.a Turma, REsp. 128.362/SP, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, unânime, DJU 06.12.1999).³²

Com o advento do CPC/2015, o preço vil passou a ser regulado nos arts. 891 e §1º do 903, também no capítulo da exceções, com basicamente a mesma redação, acrescido apenas ao atual art. 891, o § único que diz que “Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.”³³, ou seja, só será atribuído o caráter objetivo, 50% do valor da avaliação, do preço vil na omissão do juízo.

Portanto, percebe-se que o “preço vil” se presta a resguardar o devedor, para que este não tenha seu patrimônio expropriado a qualquer preço, ainda que seja o valor da dívida, mas que represente percentual insignificante do valor do bem. Vê-se que a jurisprudência cuida também de não tornar a execução impossível ao credor, permitindo a fixação do lance mínimo abaixo dos 50% do valor de avaliação do bem, para os casos em que outros leilões frustrados, ou a própria iliquidez da coisa.

Como viu-se, a legislação cuidou do preço vil apenas para as hipóteses de execução judicial. Tanto a Lei nº 9.514/97, e sua atualização de 2015, quanto o novo CPC não incorporaram a o conceito de “preço vil” à alienação fiduciária de bens imóveis, tampouco apresentaram outras soluções que minimizem a exposição do devedor fiduciante ao preço vil no segundo leilão. A seguir falar-se-á sobre as correntes que defendem a plenitude da legislação fiduciária, portanto, não se admitiria esse conceito ao leilão, e a daqueles que entendem que há uma falha na legislação ao deixar o devedor vulnerável nesse procedimento extrajudicial.

2 VISÃO DOUTRINÁRIA SOBRE O “PREÇO VIL” EM LEILÕES EXTRAJUDICIAIS

Como esperado a discussão acerca do cabimento da aplicação do conceito de preço vil ao leilão previsto no §2º do artigo 27 da lei de alienação fiduciária passou a ser discutida

³² DANTZGER, Afranio Carlos Camargo. **Alienação Fiduciária de Bens Imóveis**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. *Online*. ISBN 978-85-309-4226-7. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4226-7/>. Acesso em: 20 set. 2021. p. 94.

³³ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm. Acesso em: 20 set. 2021.

pela doutrina, em teses e dissertações, iniciando a construção de uma saída jurídica razoável para a questão.

Apesar de razoavelmente limitada, tal discussão, encontramos defesa à positividade normativa do dispositivo que se baseia no acordo de vontade entre as partes, mas, também, há aqueles que desenvolvem o problema partindo de uma análise mais socioeconômica, ponderando princípios afetos ao equilíbrio das obrigações entre as partes, credor/fiduciário e devedor/fiduciante, e a própria legislação civil que veda o enriquecimento ilícito de qualquer das partes, sendo esta a corrente dominante como veremos à seguir.

2.1 Doutrina Contrária

Uma visão mais positivista do assunto defende que não guarda respaldo legal cogitar a possibilidade de aplicação do conceito de “preço vil” à qualquer que seja a situação dos leilões extrajudiciais, previstos na Lei nº 9.514/97, pois a legislação é clara e “qualquer decisão que o afronte constitui evidente decisão contra legem.”³⁴

Cambler sustenta, ainda em seu artigo, que as partes do contrato devem obediência ao art. 422 do CC, “de modo que, se não puderem cooperar com o cumprimento da prestação, não deverão dificultar sua realização”, bem como ressalta fortemente o princípio da boa-fé objetiva, evidenciando que o, ora devedor fiduciário, é parte consciente dos termos no contrato com cláusula fiduciária.³⁵ Revelando, mais uma vez, a visão contratualista do negócio fiduciário.

Tal entendimento encontra respaldo nos precedentes de diversos tribunais, como é o caso do agravo de instrumento julgado pelo TJSP, conforme abaixo:

EMENTA Alienação fiduciária de bem imóvel. **Execução extrajudicial.** Tutela de urgência destinada a sustar os efeitos de arrematação. Devedor que admite ter deixado de pagar as prestações e não purgou a mora. **Alegação de que a venda se deu por preço vil baseada em avaliação obtida pelo próprio devedor, na qual não se considerou o débito que pesava sobre o bem, nem fatores que o depreciavam.** Quadro que, prima facie e sem aprofundado exame valorativo, impedia de pronto negar eficácia à arrematação que formalmente aparentava regular ante os termos da Lei

³⁴ CAMBLER, Everaldo Augusto. Preço vil: impossibilidade de arguição na alienação fiduciária de bem imóvel. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 78, p. 277-298, 2015. versão *online*. Semestral, jan./jun. 2015. Disponível em: <http://www.arrudaalvimadvogados.com.br/2016/wp-content/uploads/2016/11/arguicao-de-alienacao.pdf>. Acesso em: 27 ago. 2021. p.5.

³⁵ *Ibidem*. p.7.

9.514/97. Ausência da situação reclamada no artigo 300 do CPC. Recurso provido.³⁶ (grifo nosso)

Neste julgado a agravante, credora fiduciária, pede o reexame de liminar, que suspendeu os efeitos da arrematação em segundo leilão, concedida ao devedor, ora agravado, o relator, M.M Arante Theodoro, expõe em seu voto que não foram consideradas as circunstâncias depreciativas, mencionadas há pouco, para o caso concreto, como pode-se confirmar a seguir:

A alegação fundamental da promovente é que a alienação se deu por preço vil, mas mesmo sob um exame superficial, como havia de ser naquela etapa, base não havia para se abonar tal assertiva e à vista dela sustar os efeitos da venda. Afinal, a convicção da recorrente se baseava em avaliação que ela obtivera e que **não considerou justamente o débito que pesava sobre o imóvel, nem a particularidade de se cuidar de bem retomado e ainda ocupado pelo devedor, particularidades que sabidamente atuam como fator de depreciação e não estavam presentes nos paradigmas lá considerados.**³⁷ (grifo nosso)

Esse entendimento, fundamentalmente positivista, é traduzido por Franco, apoiando-se nos ensinamentos de Arruda Alvim, Arnaldo Wald, os quais defendem a constitucionalidade dos leilões extrajudiciais argumentando: o primeiro, que é da natureza da alienação fiduciária a celeridade da execução para que o sistema, a que pertence, não se torne ineficiente como o da sua antecessora, a hipoteca. Logo, não cabe dizer que o procedimento extrajudicial afasta a ampla defesa e o contraditório, tampouco o controle judicial. Há mecanismos da própria lei que o regula que impedem o credor de cometer arbitrariedades, como por exemplo, a necessidade das citações do devedor, permitindo a este que acompanhe todo o processo de consolidação e, em caso de ilegalidade, recorrer ao judiciário em ação própria; o segundo que a execução extrajudicial, de que trata a Lei nº 9.514/97, recai sobre coisa própria, logo, ainda que sob condição resolúvel, não há que se falar em inconstitucionalidade das regras discutidas;³⁸

³⁶ SÃO PAULO. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. (36º Câmara de Direito Privado). Agravo Interno. **AI 20861656020168260000 SP**. [...]Alienação fiduciária de bem imóvel. Execução extrajudicial. Tutela de urgência destinada a sustar os efeitos de arrematação. Devedor que admite ter deixado de pagar as prestações e não purgou a mora. Alegação de que a venda se deu por preço vil baseada em avaliação obtida pelo próprio devedor, na qual não se considerou o débito que pesava sobre o bem, nem fatores que o depreciavam[...]. Agravante: Rodobens Administradora De Consórcios Ltda. Agravados: Br Goods Comércio, Importação E Exportação Ltda. Relator: Ministro Arantes Theodoro. São Paulo, 14 de julho de 2016. Data de Publicação: DJ 14/07/2016. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/362110126/agravo-de-instrumento-ai-20861656020168260000-sp-2-086165-6020168260000/inteiro-teor-362110145>. Acesso em: 05 set.2021. p.2.

³⁷ Ibidem. p.5.

³⁸ FRANCO, Luiz Henrique Sapia. Notas sobre a alienação fiduciária em garantia imobiliária: questões (ainda) controversas. **Revista Forense**, Rio de Janeiro, v. 419, p. 115-148, jan./jun. 2014. ISSN 000012141419. versão online. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/000012141419/>. Acesso em: 20 set. 2021. p. 144.

Assim, fica claro que a corrente defensora do afastamento o preço vil do leilão extrajudicial, eminentemente contratualista e positivista, é devota da natureza jurídica da garantia fiduciária, ou seja, o seu objetivo primordial, à época de sua implementação no ordenamento jurídico através da Lei nº 9.514/97, foi facilitar ao credor a liquidação da garantia em espécie, nos casos de inadimplência do devedor fiduciário, a fim de que aquele proporcione ao mercado condições financeiras, de juros e correções, melhores para a aquisição de patrimônio imóvel.³⁹

2.2 Doutrina favorável

Por outro lado, parte da doutrina mais constitucionalista, entende que a legislação fiduciária é falha, pois, a execução extrajudicial, prevista no art. 27 da Lei nº 9.514/97, afronta princípios constitucionais, como da inafastabilidade da apreciação judicial ; do Juiz Natural ; o contraditório e da ampla defesa, dentre outros, como faz Manoel Justino Bezerra Filho, citado por Luiz Franco.⁴⁰

Nesse mesmo texto, Franco ainda cita diretamente a doutrina de Bezerra Filho.

Ou, em outras palavras, maior que o mercado e sobre ele está o direito, que visa à proteção do bem comum, bem infinitamente maior do que aqueles propiciados – se é que o são –, pelas idas e vindas dos capitais por este mundo globalizado. [...] Com efeito, **o art. 27, § 2º, da Lei n. 9.514/97, ao prever a possibilidade de ser aceito o maior lance, desde que igual ou superior ao valor da dívida – ou de ser simplesmente considerada quitada a dívida e tomado o imóvel –, isto tudo, repita-se, em leilão extrajudicial, sem a garantia do contraditório, está abrindo caminho para que ocorra com imóveis que servem de residência para o adquirente e sua família o que já ocorre há dezenas de anos com veículos em geral, ou seja: a venda por qualquer preço em leilão extrajudicial, do qual só tomam conhecimento aqueles que se encontram próximos do círculo dominante de poder destes capitais envolvidos. A simples redução do problema à sua proposição mais primária já demonstra a iniquidade da situação: imagine-se que alguém tenha adquirido um imóvel de R\$ 150.000,00, tenha honrado 90% do preço e, por qualquer azar da vida, comum aliás nesta época em que o desemprego anula qualquer programação da economia familiar por mais cuidadosa, veja-se impossibilitado de pagar o saldo restante, ou seja, dez por cento do valor do imóvel – perderá o imóvel e perderá tudo que pagou. Ora, é situação cuja iniquidade salta aos olhos, sem contar ainda que o § 2º do art. 27 consagra a possibilidade**

³⁹ GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz; TERRA, Aline de Miranda Valverde. Alienação fiduciária em garantia de bens imóveis: possíveis soluções para as deficiências e insuficiências da disciplina legal. *Civilistica.com*, Rio de Janeiro, v. 4, n. 1, p. 1-22, ago. 2015. ISSN 2316-8374. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/193>. Acesso em: 20 set. 2021.

⁴⁰ FRANCO, Luiz Henrique Sapia. Notas sobre a alienação fiduciária em garantia imobiliária: questões (ainda) controversas. *Revista Forense*, Rio de Janeiro, v. 419, p. 115-148, jan./jun. 2014. ISSN 000012141419. versão online. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/000012141419/>. Acesso em: 20 set. 2021. p. 141.

explícita da venda por preço vil, o que não se aceita sequer em leilão judicial, estabelecido com todas as garantias do contraditório e com a fiscalização do Judiciário e de qualquer interessado, ante a publicidade do processo judicial, publicidade que, como se sabe, não ocorre jamais em processos administrativos internos[...].⁴¹ (grifo nosso)

De uma visão moderna e mais pragmática, Chalhub também aponta que, de fato a legislação não cuidou de vetar a possibilidade de incorrer em preço vil o lance mínimo do segundo leilão:

Considerando que a Lei 9.514/1997 dispõe que no segundo leilão será aceito para arrematação valor correspondente a 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** que as partes tiverem 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**.⁴² (grifo nosso)

Corroborando essa ideia, Tartuce defende, norteador por Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal, que o segundo leilão da Lei nº 9.514/97, de fato pode configurar inconstitucionalidade uma vez que não limita o lance mínimo à valor razoável em relação do valor venal do bem consolidado, permitindo “que o devedor perca a coisa, bem como tudo o que foi pago”, por valor ínfimo se, por exemplo, este já tiver adimplido a maior parte do contrato, restando a dívida minúscula se comparada ao valor do bem garantidor.⁴³

Defende, ainda, que na impossibilidade de se exigir interpretação socialista do §2º do art. 27, este merece revisão para que passe a ser compreendida a impossibilidade de que esse lance mínimo seja “muito inferior ao valor da coisa que garante a dívida”.⁴⁴

Assim, presente uma grande diferença entre o valor do lance e o valor do bem, ou mesmo do valor já pago, caberá ao devedor fiduciante o direito de impedir o leilão no âmbito judicial. Essa conclusão, baseada na socialidade, até salva o dispositivo. Não sendo assim, deve-se mesmo reconhecer a sua inconstitucionalidade, ou seja, que o preceito não tem aplicação, conforme apontam os doutrinadores retrocitados.

⁴¹ FRANCO, Luiz Henrique Sapia. Notas sobre a alienação fiduciária em garantia imobiliária: questões (ainda) controversas. **Revista Forense**, Rio de Janeiro, v. 419, p. 115-148, jan./jun. 2014. ISSN 000012141419. versão online. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/0000012141419/>. Acesso em: 20 set. 2021. p. 142.

⁴² CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação Fiduciária: Negócio Fiduciário**. São Paulo: Forense, 2021. E-book. ISBN 978-85-309-9101-2. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993696/>. Acesso em: 18 set. 2021. p. 369.

⁴³ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 13ª. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. E-book. ISBN 978-85-309-9371-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993726/>. Acesso em: 23 set. 2021. p. 864.

⁴⁴ *Ibidem*. p. 865.

Por fim, há que se mencionar que a Lei nº 13.465/2017, já mencionada anteriormente, pretendeu resolver alguns problemas no texto da Lei nº 9.514/97, como a necessidade de atualização da avaliação do imóvel após a consolidação, para que não houvesse defasagem do valor do imóvel desde a celebração do contrato até a eventualidade do primeiro leilão, mas perdeu uma excelente oportunidade para, também, ajustar a previsão do §2º do art. 27 e dar proporcionar maior dignidade ao devedor.⁴⁵

Assim, a doutrina vem se tornando mais relevante no entendimento de que o segundo leilão previsto no §2º do art. 27 da Lei nº 9.514/97 é omissivo e permite que ocorra lesão ao devedor fiduciário, este devendo recorrer, ainda, a ação autônoma para ter seu direito preservado, enquanto simples alteração legislativa resolveria um volume considerável de demandas no judiciário.

3 ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL SOBRE O PREÇO VIL

Com a hermenêutica do dia a dia dos tribunais a jurisprudência se consolidou, em relação ao preço vil nos leilões judiciais, no sentido de que deve ser considerado vil o preço do arremate no leilão se for inferior a 50% do valor do bem, ressalvadas as peculiaridades do caso concreto, ideia que, mais tarde, veio a ser positivada no artigo 891 do CPC/2015. Mas, nada ainda foi falado em relação ao leilão extrajudicial. Veremos neste tópico como esse conceito de “preço vil” está disposto no ordenamento após o CPC/2015 e como ele passa a se estender aos leilões extrajudiciais oriundos da execução da alienação fiduciária.

3.1 Decisões sobre leilão judicial

Primeiramente, cabe falarmos, brevemente, sobre o leilão judicial. Com base no CPC vigente a alienação judicial deve ser o meio de expropriação adotado caso não haja “acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem”, e pode ser requerido por qualquer das partes do processo ou ser determinado de ofício pelo juízo⁴⁶, como prevê o artigo 730 do CPC vigente, e está regulado ao longo do capítulo XV do Livro I, especialmente a Seção IV a partir do artigo 879 do Código de Processo Civil.

⁴⁵ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 13ª. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book*. ISBN 978-85-309-9371-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993726/>. Acesso em: 23 set. 2021. p. 866.

⁴⁶ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 28 ago. 2021.

Este instituto é uma das modalidades de venda de bens, móveis ou imóveis, ao público, com a finalidade de liquidar/executar, por exemplo, um bem imóvel penhorado judicialmente numa execução entre particulares, ou vender um imóvel para extinguir um condomínio (copropriedade sobre o bem), para a alienação de um bem objeto de inventário, dentre outras possibilidades.⁴⁷

Na doutrina moderna, o leilão judicial é ensinado como “ato processual”, cujo objetivo é liquidar o bem penhorado em dinheiro, e a arrematação é a consagração dessa expropriação, para, enfim, satisfazer o crédito do inadimplido, conforme conclui João Comazzetto, em sua monografia, com base nos ensinamentos de Humberto Theodoro Júnior.⁴⁸

Para o primeiro leilão deve ser considerado o valor de avaliação do bem para fins de lance mínimo, avaliação essa que deve ser cuidadosamente auferida para que não fique muito inferior ao valor de mercado do imóvel, para não prejudicar o devedor, que terá seu patrimônio expropriado por “preço inferior ao real”, tampouco superior ao ponto de tornar inexecutável a alienação em segundo leilão, pois, ainda que o valor ofertado seja compatível com o valor de mercado, poderá ser considerado vil frente à avaliação hipervalorizada.⁴⁹

Nesse sentido, antes do CPC/2015, já havia se consolidado a jurisprudência sobre as circunstâncias para caracterização do preço vil. Há época o Superior Tribunal de Justiça-STJ, preconiza que, como o “preço vil” não estava regulamentado em lei, era indispensável a análise ao caso concreto, devendo levar em conta diversos fatores em conjunto, como por exemplo, se o valor da arrematação é suficiente para liquidar a dívida, há quanto tempo o órgão jurisdicional tenta liquidar o bem, dentre outros, para constatar a vileza do preço.

ARREMATAÇÃO. PREÇO VIL. PECULIARIDADES. PRECEDENTES DA CORTE. 1. A Corte tem precedentes no sentido de que a caracterização do preço vil deve levar em conta peculiaridades do caso concreto, muitas vezes esbarrando na Súmula nº 7 da Corte. Neste feito, levando-se em conta a realidade dos autos em que há vinculação do preço do bem com o mercado de soja, razoável o entendimento de que não está configurado o preço vil, considerada a variação do mercado e a base assim

⁴⁷ TORRES, Lorena Lucena. **Como funciona um Leilão judicial de Imóveis e os cuidados que devem existir.** 2018. Disponível em: <https://lucenatorres.jusbrasil.com.br/artigos/580282869/como-funciona-um-leilao-judicial-de-imoveis-e-os-cuidados-que-devem-existir#:~:text=O%20leil%C3%A3o%20%C3%A9%20uma%20forma,surge%20o%20arrematante%20do%20im%C3%B3vel.> Acesso em: 28 ago.2021.

⁴⁸ COMAZZETTO, João Victor. **Leilão judicial e extrajudicial à perspectiva do código de processo civil.** 2021. Monografia (Bacharelado em Direito) – Centro Universitário Curitiba, Curitiba, 2021. Disponível em: <https://repositorio.animaeducacao.com.br/handle/ANIMA/13632>. Acesso em 30 ago.2021. p. 33-36.

⁴⁹ SILVA, Fábio Rocha Pinto e. **Garantias Imobiliárias em Contratos Empresariais: Hipoteca e Alienação Fiduciária.** São Paulo. Grupo Almedina Brasil. 2014. 9788584930104. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584930104/>. Acesso em: 19 set. 2021. p. 119.

identificada a significar cerca de 60%, **arrastando-se a execução por mais de uma década e sendo a arrematação superior ao valor da execução.** 2. Recurso especial conhecido e provido.⁵⁰ (grifos nossos)

Por volta de 2008, já consegue-se notar que surge um parâmetro mais objetivo para o entendimento de preço vil para a mesma Corte Superior:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. ARREMATAÇÃO. PREÇO VIL. NULIDADE. 1. Na ausência de critério legal sobre "preço vil", o STJ firmou o entendimento de que se caracteriza vil o lance que não alcançar, ao menos, a metade do valor da avaliação. No caso, os bens foram arrematados por 33,33% do valor de avaliação. 2. Recurso especial provido.⁵¹ (grifo nosso)

Com base na jurisprudência do STJ é que eram dirimidos os litígios acerca da configuração ou não do preço vil. Mas ainda havia uma discrepância entre as decisões singulares e até mesmo em grau de apelação, devido à elasticidade do conceito, que ainda admitia a ponderação do caso concreto para a caracterização do “preço vil” ou não.

Com o advento do CPC/2015, a questão foi positivada na redação do artigo 891, que traz no caput a vedação expressa ao “preço vil” e em seu parágrafo único a materialização desse “preço”.

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.⁵²

É inegável que a disposição em lei traz maior clareza para o operador do direito e para o judiciário acerca dos limites do “preço vil”. Entretanto, ainda não pode-se dizer que a nova legislação se mostrou tão específica quanto se desejava. Mesmo com a redação do parágrafo único do art. 891 do CPC, ainda há margem para que o juiz estipule percentual menor ou maior do que 50% no caso concreto. Vejamos:

⁵⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (3. Turma). Recurso Especial. **REsp: 655367 RS 2004/0049304-0**. Arrematação. Preço Vil. Peculiaridades. Precedentes Da Corte. [...]. Recorrente: Luiz Juarez Nogueira de Azevedo e outro. Recorrido: Rosa Branda Padilha - Espólio. Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. Brasília, 08 de novembro de 2005. Data de Publicação: DJ 27/03/2006. Data de Publicação: DJ 27/03/2006 p. 265. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/7172357/recurso-especial-resp-655367-rs-2004-0049304-0/inteiro-teor-12901543>. Acesso em: 01 set. 2021.

⁵¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (2. Turma). Recurso Especial. **REsp: 1057831 SP 2008/0104347-7**. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. ARREMATAÇÃO. PREÇO VIL. NULIDADE.[...]. Recorrente: Metalgráfica Giorgi S/A. Recorrido: Fazenda do Estado de São Paulo. Relator: Ministro Mauro Campbell Marques. Brasília, 09 de setembro de 2008. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/900748/recurso-especial-resp-1057831-sp-2008-0104347-7/inteiro-teor-12767083?s=paid>. Acesso em: 01 set. 2021.

⁵² BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 28 ago. 2021.

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.⁵³

Assim, é fácil concluir, pela redação do dispositivo e com base no entendimento da corte superior, conforme julgado de 2018, acima mencionado, que, apesar da tentativa do legislador de tornar objetivo o critério de caracterização do “preço vil”, através do parágrafo único do artigo 891, isso só será possível na hipótese de omissão do juízo, pois, entende-se, em boa parte da doutrina, que o juízo ainda tem autonomia para arbitrar o lance mínimo abaixo de 50%, nos casos em que o contexto exija tal medida, como por exemplo, na hipótese de bens de difícil liquidação.⁵⁴

3.2 Decisões sobre leilão extrajudicial.

Até aqui tivemos uma breve contextualização do instituto do “preço vil” aplicado no âmbito do leilão judicial. Agora passamos a analisar como o judiciário passou a estender esse conceito para os leilões extrajudiciais, especificamente, para o segundo leilão previsto no §2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, que é o objeto deste trabalho, uma vez que a legislação

⁵³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (3. Turma). Recurso Especial. **REsp: 1648020 MT 2017/0007331-0**. [...] 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) [...]. Recorrente: Onorio Goncalves (*sic*) Da Silva Junior. Recorrido: Martins E Feltrin Ltda - ME e outros. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 09 de outubro de 2018. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/638027807/recurso-especial-resp-1648020-mt-2017-0007331-0>. Acesso em: 03 set. 2021.

⁵⁴ RÖDER, Marcus Paulo. **O Novo Código de Processo Civil e o conceito de preço vil**. 2016. Disponível em: <https://veralhapereira.com.br/o-novo-codigo-de-processo-civil-e-o-conceito-de-preco-vil-2/>. Acesso em: 02 set. 2021.

especial não aborda taxativamente a possibilidade de se configurar vil o preço do leilão em comento, como faz o artigo 891 do CPC.

Com a crescente demanda ao judiciário em torno do valor da dívida configurar vil o preço do lance mínimo do segundo leilão de que trata o §2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, os tribunais começam a entender que deve ser relativizada a rigidez da lei, para estender a aplicação do art. 891 do CPC aos casos de alienação fiduciária, como pode-se ver no voto da relatora Des.^a Ana Lúcia Carvalho Pinto Vieira Rebout, em julgado do TJRS, em demanda que discute a vileza do lance vencedor do 2º leilão de imóvel sob condição de alienação fiduciária.

No que concerne à alegada inaplicabilidade do critério do preço vil em relação às alienações fiduciárias de bem imóvel baseadas na Lei n. 9.514/97, não prospera a tese da exequente.

O regramento inserto no artigo 891 do Código de Processo Civil é norma que norteia a apreciação dos valores das vendas de bens tanto judicial quanto extrajudicialmente. Inexiste, portanto, a diferenciação defendida pela agravada, quando pretende afastar o controle judicial no caso concreto.⁵⁵

No mesmo sentido encontram-se decisões monocráticas no STJ que, validando o decidido no tribunal de origem, corroboram o entendimento de que deve ser aplicado, por analogia, o art. 891 do CPC aos leilões extrajudiciais:

De fato, a jurisprudência tem admitido o limite mínimo de 50% do valor de avaliação para venda no segundo público leilão. Contudo, naquele caso, os mutuários têm direito de ser indenizados pelas benfeitorias, com a diferença entre o valor do arremate e o valor da dívida. **Logo, admitir a venda por um preço muito baixo significa impedir este ressarcimento, em prejuízo direto dos mutuários, o que tem levado a jurisprudência a admitir, por analogia, a incidência do art. 891 do CPC[...].** A matéria foi abordada pelo TRF/4 em sede de agravo, ao qual me reporto. Saliento, porém, **trechos daquela decisão que deixam claro que esta condicionante é válida para o**

⁵⁵ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. (12º Câmara Cível). Agravo de Instrumento. **AG 70081145286**. [...] ARREMATACÃO DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE EM MENOS DE 50% DO VALOR DA AVALIAÇÃO. PREÇO VIL VERIFICADO. ARREMATACÃO SEM EFEITO. [...] 1. O Superior Tribunal de Justiça fixou entendimento no sentido de adotar como parâmetro, para a caracterização de preço vil, o percentual de 50% do valor da avaliação, sendo consideradas nulas, em regra, as arrematações realizadas em preço não superior ao referido patamar. Precedente do STJ. 2. O regramento inserto no artigo 891 do Código de Processo Civil é norma que norteia a apreciação dos valores das vendas de bens tanto judicial quanto extrajudicialmente, inclusive em casos envolvendo alienação fiduciária de bem imóvel. Precedente desta Corte. 3. Na hipótese versada, procedeu-se à arrematação do imóvel dos agravantes em quantia correspondente a menos de 50% do valor da avaliação atual do imóvel, com o que exsurge o reconhecimento do preço vil. Necessidade de reavaliação do bem, tornando-se sem efeito a arrematação, cuja perfectibilização restou condicionada ao julgamento do presente recurso.[...]. Agravante: Carlos Alberto Dreher Eireli - Epp. Agravado: Coop. De Cred. De Livre Adm. De Assoc. - Sicoob Ecocredi. Relator: Des.^a Ana Lúcia Carvalho Pinto Vieira Rebout. Porto Alegre 18 de julho de 2019. Data de Publicação: DJ 22/07/2019. Disponível em: <https://consulta.tjrs.jus.br/consulta-processual/processo/decisoes/acordaos?numeroProcesso=70081145286&codComarca=700&perfil=0>. Acesso em: 23 set. 2021.

leilão extrajudicial, e não para quaisquer operações de compra e venda promovidas pela CEF em relação a imóveis que lhe pertençam.⁵⁶

Diversos acórdãos, nos Tribunais Regionais Federais, Tribunais de Justiça, quanto em decisões monocráticas no STJ, são facilmente encontrados no mesmo sentido dos trechos dos votos acima transcritos. Mas, vale ressaltar, em especial, a decisão monocrática do Min. Antônio Carlos Ferreira, a qual o relator nega provimento ao agravo da instituição financeira, que pleiteava a reforma do acórdão de confirmou a sentença de reconhecimento do “preço vil” praticado pelo banco, ora agravante, no segundo leilão do §2º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, utilizando da aplicação analógica do CPC, no que tange a expropriação judicial. Nessa decisão o Min. Antônio Carlos reforça os fundamentos da decisão recorrida, de acordo com a jurisprudência da Corte Superior sobre “preço vil”, e cita trecho do voto do acórdão recorrido:

Não obstante, **verifico que o Código de Processo Civil contém determinações aplicáveis a qualquer modalidade de leilão, judiciais ou extrajudiciais**, que preveem a possibilidade de a arrematação ser invalidada, se detectada a ocorrência de algum vício, por exemplo.

[...]

Na espécie, atuando de forma cautelosa, visando assegurar o direito das partes envolvidas e alcançar a maior monta possível com a alienação do imóvel, o **Julgador de primeiro grau consignou expressamente que “a arrematação do imóvel dado em garantia do pagamento do financiamento concedido pelo Banco requerido/credor fiduciário não poderá ser realizada por valor inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.”** (cód. 01 - Destacamos).

[...] Aliás, como bem asseverado por Humberto Theodoro Junior, “o valor de avaliação figura apenas como uma referência a observar para que a alienação não se dê por preço vil. É por isso que no edital de leilão figuram os dois dados, o da avaliação e o do preço mínimo fixado pelo juiz. Com isso, permite-se lance abaixo da avaliação, mas nunca abaixo do preço mínimo.” (in “Curso de Direito Processual Civil”, Vol. 3, 47ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 559 - Destacamos).

Assim, embora o Recorrente tenha oferecido valor condizente com a quitação da dívida, acrescida das despesas, dos prêmios de seguro, dos

⁵⁶ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal Regional Federal da 4ª Região. (4. Turma). Agravo em Recurso Especial. **AREsp nº 1941947 / RS (2021/0226012-3)**. CIVIL. [...] ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. LEILÕES SEM ARREMATANTE. [...] AUSÊNCIA DE PREÇO VIL. [...] 2. Verifica-se a correção do procedimento de alienação dotado pela CEF, uma vez que, consoante interpretação extensiva dos nos §§ 5º e 6º do art. 27 da Lei n.º 9.514/1997, após a realização dos leilões, a dívida fica extinta e o credor, além de fornecer termo da respectiva quitação, passa a ter a opção de alienar o imóvel da forma que melhor lhe convier, inclusive por venda direta. [...]. Agravante: Ademar Constante da Silva. Agravado: Caixa Econômica Federal. Relator: Ministro Raul Araújo. Brasília, 17 de agosto de 2021. Data de Publicação: DJ-e 01/09/2021. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/dj/documento/mediado/?tipo_documento=documento&componente=MON&sequencial=133270131&num_registro=202102260123&data=20210901. Acesso em: 23 set. 2021.

encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, tendo em vista a deliberação do Julgador Planicial, **no sentido de que o preço mínimo de arremate do imóvel na segunda praça seria o de 50% (cinquenta por cento) do valor da sua avaliação, entendendo que qualquer lance inferior a esse é considerado vil, nos termos do art. 891 do CPC/2015, razão pela qual não vislumbro motivos para modificar o Decisum recorrido.**⁵⁷

Assim, verifica-se que o judiciário tem decidido, em consonância com a doutrina doutrina atual, que o devedor não pode ficar sujeito à redação superficial do §2º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, correndo o risco que ter o bem alienado levado a leilão por valor muito abaixo do valor de avaliação do imóvel. Por isso, entende-se que o CPC deve ser aplicado à alienação fiduciária no tocante a situação de preço vil, art. 891 e 903, a fim de minimizar os prejuízos do devedor e respeitar seus direitos e garantias.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O trabalho buscou responder a controvérsia relacionada à redação do §2º do art. 27. Foram analisados os aspectos doutrinários e jurisprudenciais que discutem a completude do dispositivo e a superficialidade deste, causada pela omissão do legislador.

Como visto, Cambler, Arruda Alvim e Arnaldo Wald, representam parte da doutrina que ainda insiste na especialidade da matéria regida pela Lei nº 9.514/97, defendem que o art. 27, em especial o §2º, não pode ser interpretado à luz do art. 891 e 903 do CPC, pois, tem, a alienação fiduciária, natureza distinta à da execução judicial, a qual os mencionados dispositivos do CPC se referem.

Consideram, os adeptos dessa corrente, que a agilidade, característica da execução extrajudicial, deve ser preservada para que esta cumpra o seu objetivo, qual seja permitir que o credor, nos casos de inadimplência, liquide a dívida de forma rápida e segura, para a manutenção do Sistema Financeiro Imobiliário-SFI.

⁵⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (2. Turma). Agravo em Recurso Especial. **AREsp: 1796711 MG 2020/0320916-2**. AGRAVO DE INSTRUMENTO – TUTELA ANTECIPADA REQUERIDA EM CARÁTER ANTECEDENTE – CONTRATO DE EMPRÉSTIMO -ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - IMÓVEL DADO EM GARANTIA - HASTA PÚBLICA – FIXAÇÃO DE PREÇO MÍNIMO NO EDITAL - INTELIGÊNCIA DO ART. 891, DO CPC/2015 – MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. - Consoante o disposto no parágrafo único, do art. 891, do CPC/2015, “considera-se vil o preço inferior ao mínimo 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”. Agravante: Banco Bradesco S/A. Agravado: Maria de Lourdes Cappai Nesio. Relator: Ministro Antonio Carlos Ferreira. Brasília, 25 de agosto de 2021. Data de Publicação: DJ-e 31/08/2021. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/decisoes/toc.jsp?livre=ARESP+1796711&b=DTXT>.. Acesso em: 23 set. 2021.

Diversamente, a corrente divergente reconhece que o advento da alienação fiduciária para bens imóveis mudou o cenário econômico, permitindo, principalmente ao cidadão comum, constituir patrimônio graças às melhores condições de juros e correções oferecidas pelos bancos e demais instituições, nos créditos imobiliários.

Porém, essa visão, puramente contratualista, coloca o devedor em uma posição vulnerável, uma vez que o contrato de mútuo, garantido por cláusula de alienação fiduciária, é contrato de adesão, imposto por instituição financeira. Portanto, ainda que o devedor fiduciante seja pessoa jurídica de grande porte, nada poderá relativizar nas cláusulas do contrato.

Röder e Chalub mostram que, dentre todas as situações que podem colocar o devedor em situação de lesão dos seus direitos, destaca-se a amplitude da redação do §2º do art. 27, da Lei nº 9.514/97, que consiste na possibilidade de ser vendido, em segundo leilão, bem imóvel por “preço vil”, comparado ao valor de avaliação do bem dado em garantia, uma vez que o §2º meramente define para lance mínimo o valor da dívida, sem qualquer ressalva ou vedação a situação de “preço vil”, situação esse que, há muito, já é vedada pelos arts. 891 e 903 do CPC vigente para os leilões judiciais.

Essa divergência também se reflete no Judiciário. Como visto, após o CPC de 2015, a aplicação analógica do art. 891 ao leilão extrajudicial vem sendo massivamente defendida, desde o juiz singular até a Corte Superior. Isso se deve ao entendimento de que o que dispõe o CPC sobre o leilão judicial se aplica também ao leilão extrajudicial.

A partir dessa análise, verificou-se que a doutrina e a jurisprudência vêm se encaminhando para a proteção do devedor contra o “preço vil” no segundo leilão, admitindo a aplicação, por analogia, do art. 891 do CPC ao leilão extrajudicial.

Na comparação entre os argumentos, essa se mostra a forma mais responsável e justa de lidar com a questão, uma vez que o devedor que cumprir com parte relevante do contrato, e que, por qualquer infortúnio, não conseguir arcar com as prestações do contrato, terá um saldo devedor ínfimo, em relação ao valor tomado, mas principalmente em relação ao bem que deu em garantia da operação, e não terá direito à restituição do que já pagou devido à natureza da garantia fiduciária.

Destaca-se o entendimento de Flávio Tartuce, que não obedece aos princípios constitucionais e consumeristas, admitir a venda, do imóvel alienado em garantia fiduciária,

em leilão extrajudicial por preço que se mostre vil, uma vez que a propriedade é direito do cidadão.⁵⁸

Como mencionado pelo autor, nunca se saberá por que o legislador da Lei nº 13.465/2017, não aproveitou o momento da alteração legislativa, para alterar também o §2º do art. 27 da Lei nº 9.514/97 e sanar o problema, que já era relevante há época. O texto da lei manteve desamparado o devedor fiduciante, o deixando a mercê da expropriação extrajudicial excessivamente onerosa, obrigando-o a recorrer ao Judiciário para dirimir questões dessa natureza, nitidamente sobrecarregando ainda mais os tribunais, sobre uma questão que já está decidida, majoritariamente, a favor do devedor.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.** Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm. Acesso em: 15 set. 2021.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.** Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 28 ago. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (2. Turma). Agravo em Recurso Especial. **AREsp 1796711 MG 2020/0320916-2.** AGRAVO DE INSTRUMENTO – TUTELA ANTECIPADA REQUERIDA EM CARÁTER ANTECEDENTE – CONTRATO DE EMPRÉSTIMO -ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - IMÓVEL DADO EM GARANTIA - HASTA PÚBLICA – FIXAÇÃO DE PREÇO MÍNIMO NO EDITAL - INTELIGÊNCIA DO ART. 891, DO CPC/2015 – MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. - Consoante o disposto no parágrafo único, do art. 891, do CPC/2015, “considera-se vil o preço inferior ao mínimo 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”. Agravante: Banco Bradesco S/A. Agravado: Maria de Lourdes Cappai Nesio. Relator: Ministro Antonio Carlos Ferreira. Brasília, 25 de agosto de 2021. Data de Publicação: DJ-e 31/08/2021. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/deciso/es/toc.jsp?livre=ARESP+1796711&b=DTXT>. Acesso em: 23 set. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (2. Turma). Recurso Especial. **REsp 1057831 SP 2008/0104347-7.** PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. ARREMATACÃO. PREÇO VIL. NULIDADE.[...]. Recorrente: Metalgráfica Giorgi S/A. Recorrido: Fazenda do Estado de São Paulo. Relator: Ministro Mauro Campbell Marques. Brasília, 09 de setembro de 2008. Data de Publicação: DJ 14/10/2008. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/900748/recurso-especial-resp-1057831-sp-2008-0104347-7/inteiro-teor-12767083?s=paid>. Acesso em: 01 set. 2021.

⁵⁸ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas.** 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. E-book. ISBN 978-85-309-9371-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993726/>. Acesso em: 23 set. 2021. p. 866.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (3. Turma). Recurso Especial. **REsp 1648020 MT 2017/0007331-0**. [...] ARREMATACÃO. 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) [...]. Recorrente: Onorio Goncalves Da Silva Junior. Recorrido: Martins E Feltrin Ltda - ME e outros. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 09 de outubro de 2018. Data de Publicação: DJe 15/10/2018. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/638027807/recurso-especial-resp-1648020-mt-2017-0007331-0>. Acesso em: 03 set. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (3. Turma). Recurso Especial. **REsp 655367 RS 2004/0049304-0**. Arrematação. Preço Vil. Peculiaridades. Precedentes Da Corte. [...]. Recorrente: Luiz Juarez Nogueira de Azevedo e outro. Recorrido: Rosa Branda Padilha - Espólio. Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. Brasília, 08 de novembro de 2005. Data de Publicação: DJ 27/03/2006. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/7172357/recurso-especial-resp-655367-rs-2004-0049304-0/inteiro-teor-12901543>. Acesso em: 01 set. 2021.

CAMBLER, Everaldo Augusto. Preço vil: impossibilidade de arguição na alienação fiduciária de bem imóvel. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 78, p. 277-298, 2015. versão *online*. Semestral, jan./jun. 2015. Disponível em: <http://www.arrudaalvimadvogados.com.br/2016/wp-content/uploads/2016/11/arguicao-de-alienacao.pdf>. Acesso em: 27 ago. 2021.

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação Fiduciária: Negócio Fiduciário**. São Paulo: Forense, 2021. *E-book*. ISBN 978-85-309-9101-2. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993696/>. Acesso em: 16 set. 2021.

COMAZZETTO, João Victor. **Leilão judicial e extrajudicial à perspectiva do código de processo civil**. 2021. Monografia (Bacharelado em Direito) – Centro Universitário Curitiba, Curitiba, 2021. Disponível em: <https://repositorio.animaeducacao.com.br/handle/ANIMA/13632>. Acesso em 30 ago.2021.

DANTZGER, Afranio Carlos Camargo. **Alienação Fiduciária de Bens Imóveis**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. *Online*. ISBN 978-85-309-4226-7. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4226-7/>. Acesso em: 20 set. 2021.

DIDIER JR., Fredie; PEIXOTO, Ravi. **Novo Código de Processo Civil: comparativo com o código de 1973**. Salvador: JusPodivm, 2015. ISBN 978-85-442-0412-2.

FRANCO, Luiz Henrique Sapia. Notas sobre a alienação fiduciária em garantia imobiliária: questões (ainda) controversas. **Revista Forense**, Rio de Janeiro, v. 419, p. 115-148, jan./jun. 2014. ISSN 0000012141419. versão *online*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/0000012141419/>. Acesso em: 27 set. 2021.

GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz; TERRA, Aline de Miranda Valverde. Alienação fiduciária em garantia de bens imóveis: possíveis soluções para as deficiências e insuficiências da disciplina legal. **Civilistica.com**, Rio de Janeiro, v. 4, n. 1, p. 1-22, ago. 2015. ISSN 2316-8374. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/193>. Acesso em: 20 set. 2021.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012. *E-book*. ISBN 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 18 set. 2021.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. (12º Câmara Cível). Agravo de Instrumento. **AG 70081145286**. [...] ARREMATACÃO DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE EM MENOS DE 50% DO VALOR DA AVALIAÇÃO. PREÇO VIL VERIFICADO. ARREMATACÃO SEM EFEITO. [...] 1. O Superior Tribunal de Justiça fixou entendimento no sentido de adotar como parâmetro, para a caracterização de preço vil, o percentual de 50% do valor da avaliação, sendo consideradas nulas, em regra, as arrematações realizadas em preço não superior ao referido patamar. Precedente do STJ. 2. O regramento inserto no artigo 891 do Código de Processo Civil é norma que norteia a apreciação dos valores das vendas de bens tanto judicial quanto extrajudicialmente, inclusive em casos envolvendo alienação fiduciária de bem imóvel. Precedente desta Corte. 3. Na hipótese versada, procedeu-se à arrematação do imóvel dos agravantes em quantia correspondente a menos de 50% do valor da avaliação atual do imóvel, com o que exsurge o reconhecimento do preço vil. Necessidade de reavaliação do bem, tornando-se sem efeito a arrematação, cuja perfectibilização restou condicionada ao julgamento do presente recurso.[...]. Agravante: Carlos Alberto Dreher Eireli - Epp. Agravado: Coop. De Cred. De Livre Adm. De Assoc. - Sicoob Ecocredi. Relator: Desª Ana Lúcia Carvalho Pinto Vieira Rebout. Porto Alegre 18 de julho de 2019. Data de Publicação: DJ 22/07/2019. Disponível em:

<https://consulta.tjrs.jus.br/consulta-processual/processo/decisoes/acordaos?numeroProcesso=70081145286&codComarca=700&perfil=0>. Acesso em: 23 set. 2021.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal Regional Federal da 4ª Região. (4. Turma). Agravo em Recurso Especial. **AREsp nº 1941947 / RS (2021/0226012-3)**. CIVIL. [...] ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. LEILÕES SEM ARREMATANTE. [...] AUSÊNCIA DE PREÇO VIL. [...] 2. Verifica-se a correção do procedimento de alienação dotado pela CEF, uma vez que, consoante interpretação extensiva dos nos §§ 5º e 6º do art. 27 da Lei n.º 9.514/1997, após a realização dos leilões, a dívida fica extinta e o credor, além de fornecer termo da respectiva quitação, passa a ter a opção de alienar o imóvel da forma que melhor lhe convier, inclusive por venda direta. [...]. Agravante: Ademar Constante da Silva. Agravado: Caixa Econômica Federal. Relator: Ministro Raul Araújo. Brasília, 17 de agosto de 2021. Data de Publicação: DJ-e 01/09/2021. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/dj/documento/mediado/?tipo_documento=documento&componente=MON&sequencial=133270131&num_registro=202102260123&data=20210901. Acesso em: 23 set. 2021.

RÖDER, Marcus Paulo. **O Novo Código de Processo Civil e o conceito de preço vil**. 2016. Disponível em: <https://vernalhapereira.com.br/o-novo-codigo-de-processo-civil-e-o-conceito-de-preco-vil-2/>. Acesso em: 02 set. 2021.

SÃO PAULO. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. (36º Câmara de Direito Privado). Agravo Interno. **AI 20861656020168260000 SP**. [...]Alienação fiduciária de bem imóvel. Execução extrajudicial. Tutela de urgência destinada a sustar os efeitos de arrematação. Devedor que admite ter deixado de pagar as prestações e não purgou a mora. Alegação de que a venda se deu por preço vil baseada em avaliação obtida pelo próprio devedor, na qual não se considerou o débito que pesava sobre o bem, nem fatores que o

depreciavam[...]. Agravante: Rodobens Administradora De Consórcios Ltda. Agravados: Br Goods Comércio, Importação E Exportação Ltda. Relator: Ministro Arantes Theodoro. São Paulo, 14 de julho de 2016. Data de Publicação: DJ 14/07/2016. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/362110126/agravo-de-instrumento-ai-20861656020168260000-sp-2086165-6020168260000/inteiro-teor-362110145>. Acesso em: 05 set.2021.

SILVA, Fábio Rocha Pinto e. **Garantias Imobiliárias em Contratos Empresariais: Hipoteca e Alienação Fiduciária**. São Paulo: Almedina Brasil, 2014. *E-book*. ISBN 978-85-849-3010-4. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584930104/>. Acesso em: 18 set. 2021.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book*. ISBN 978-85-309-9371-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993726/>. Acesso em: 23 set. 2021.

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book*. ISBN 978-85-309-9253-8. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530992545/epubcfi/6/10\[%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright\]!/4/26/1:112\[%C3%A9ri%2Ce](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530992545/epubcfi/6/10[%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright]!/4/26/1:112[%C3%A9ri%2Ce). Acesso em: 20 set. 2021.

TORRES, Lorena Lucena. **Como funciona um Leilão judicial de Imóveis e os cuidados que devem existir**. 2018. Disponível em: <https://lucenatorres.jusbrasil.com.br/artigos/580282869/como-funciona-um-leilao-judicial-de-imoveis-e-os-cuidados-que-devem-existir#:~:text=O%20leil%C3%A3o%20%C3%A9%20um a%20forma,surge%20o%20arrematante%20do%20im%C3%B3vel>. Acesso em: 28 ago.2021.