

# Vedação ao preço vil se aplica a alienação por iniciativa particular

26/09/2023

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, ao reformar acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP), entendeu que o conceito legal de preço vil previsto no [artigo 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil \(CPC\)](#) se aplica à hipótese de alienação de imóvel por iniciativa particular.



Apesar disso, diante das peculiaridades do caso em julgamento, o

colegiado reconheceu a possibilidade de se admitir a arrematação em valor menor que 50% da avaliação atualizada do bem, sem caracterizar preço vil.

Na origem do caso, após diversas tentativas frustradas de alienação judicial de um imóvel na fase de cumprimento de sentença de uma ação de cobrança, foi apresentada nos autos uma proposta de aquisição do bem por iniciativa particular, aceita pelo juízo de primeiro grau.

## Aquisição anulada

O TJ-SP anulou a venda direta, por considerar que houve negociação por preço vil, tendo em vista a suposta valorização do imóvel entre a data da avaliação e a alienação por iniciativa particular.

No recurso ao STJ, a adquirente sustentou que sua proposta, correspondente a mais de 50% do valor originário do imóvel, foi feita após quatro anos de tentativas frustradas de alienação em leilão judicial e após dez anos de abandono e depreciação do bem.

## Conceito flexível

A relatora, ministra Nancy Andrichi, afirmou que a regra da vedação ao preço vil é aplicada em todas as formas de transmissão coativa dos bens penhorados, o que inclui as subespécies de alienação, ou seja, iniciativa particular e leilão judicial.

Por outro lado, a ministra destacou que o conceito de preço vil não é absoluto e que o STJ admite flexibilizá-lo em hipóteses específicas, aceitando a arrematação do bem por valor inferior à metade da avaliação.

Segundo a relatora, a iniciativa particular, disposta no [artigo 880, parágrafo primeiro, do CPC](#), além de possuir caráter negocial e público, apresenta vantagens em relação ao leilão, tendo o órgão judicial a função de atuar apenas como fiscal das negociações.

A ministra reforçou que essa interpretação é a que melhor atende ao princípio da razoável duração do processo, bem como ao princípio da proteção da confiança legítima.

"Na ausência de prefixação, aplica-se a regra geral do CPC, motivo pelo qual não há razão para afastar a aplicação do artigo 891, parágrafo único, na alienação por iniciativa particular", completou. *Com informações da assessoria de*



*imprensa do STJ.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão  
REsp 2.039.253**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-set-26/vedacao-preco-vil-aplica-alienacao-iniciativa-particular/>