



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ**  
**ÓRGÃO ESPECIAL**

**INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS Nº 0081311-89.2023.8.16.0000**

**REQUERENTE:** DESEMBARGADOR RELATOR DA 18ª CÂMARA CÍVEL

**INTERESSADOS:** ADEMICON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A E OUTROS

**RELATOR:** DES. MARCUS VINÍCIUS DE LACERDA COSTA

INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE. CONTROVÉRSIA A RESPEITO DO PARÂMETRO A SER UTILIZADO NA DEFINIÇÃO DO PREÇO VIL NA VENDA DE BEM IMÓVEL GRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM SEGUNDO LEILÃO EXTRAJUDICIAL, DIANTE DO QUE ESTABELECEM OS ARTIGOS 24, INCISO VI E §1º; 27, §2º, DA LEI Nº 9.514/97 E O ART. 891, *CAPUTE* PARTE FINAL DO PARÁGRAFO ÚNICO DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PRESENÇA DOS REQUISITOS DESCRITOS NO ARTIGO 976 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. CONSTATAÇÃO DA EFETIVA REPETIÇÃO DE PROCESSOS SOBRE A MESMA QUESTÃO UNICAMENTE DE DIREITO. IDENTIFICAÇÃO DE RISCO DE OFENSA À ISONOMIA E À SEGURANÇA JURÍDICA, DIANTE DA DIVERGÊNCIA DE ENTENDIMENTO ENTRE AS CÂMARAS CÍVEIS DESTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA A RESPEITO DA MESMA QUESTÃO JURÍDICA. INEXISTÊNCIA DE AFETAÇÃO DO TEMA PELAS CORTES SUPERIORES. NECESSIDADE DE UNIFORMIZAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA POR MEIO DO INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS.

IRDR ADMITIDO.



VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas autuado sob o nº 0081311-89.2023.8.16.0000, em que é suscitante o DESEMBARGADOR RELATOR DA 18ª CÂMARA CÍVEL DO TJPR e interessados ADEMICON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A E OUTROS.

## I – RELATÓRIO

Trata-se de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas suscitado pelo e. Desembargador Luiz Henrique Miranda, integrante da 18ª Câmara Cível deste Tribunal de Justiça, tendo como objeto a seguinte questão jurídica controvertida: *“se, na hipótese de a venda em 2º (segundo) leilão do bem imóvel cuja propriedade fora consolidada em favor do credor fiduciário, há de ser observada, a despeito do que estabelece o artigo 27, §2º da Lei 9.514/1997 (de acordo com o qual ‘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’), a regra do artigo 891, ‘caput’ e parte final do parágrafo único do Código de Processo Civil, que não admite lance que configure preço vil, como tal considerado o inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação corrigida, ou do dado ao bem quando da constituição da garantia (Lei 9.514/1997, artigo 24, VI), ou do valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário (artigo 24, § 1º)”*.

O Núcleo de Gerenciamento de Precedentes - NUGEP lançou parecer (mov. 7.1), posicionando-se pela admissibilidade do requerimento de instauração do incidente de resolução de demandas repetitivas, *“[...] diante da existência de efetiva repetição de processos e pela possível afronta à isonomia e à segurança jurídica”*.

Em análise preliminar do feito, a Exma. 1º Vice-Presidente desta Corte de Justiça manifestou-se pela admissibilidade do incidente (mov. 9.1).

A d. Procuradoria-Geral de Justiça pronunciou-se pela *“[...] admissão do presente Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, a fim de que seja fixada tese jurídica a respeito do critério a ser adotado na caracterização de preço vil a impedir a venda de bem imóvel gravado com alienação fiduciária no segundo leilão extrajudicial, considerando-se o disposto nos arts. 24, inciso VI e §1º; 27, §2º, ambos da Lei n.º 9.514/97 e no art. 891, caput e parte final do parágrafo único do Código de Processo Civil”* (mov. 29.1).

É o relatório.

## II. VOTO

O Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas possui os seguintes pressupostos de admissibilidade, extraídos do artigo 976 do Código de Processo Civil: **a)** efetiva repetição de



processos que contenham controvérsia sobre a mesma questão unicamente de direito (inc. I); **b)** risco de ofensa à isonomia e à segurança jurídica (inc. II); **c)** inexistência de afetação de recurso representativo da controvérsia junto aos Tribunais Superiores para definição de tese sobre questão de direito material ou processual repetitiva (§4º):

*“Art. 976. É cabível a instauração do incidente de resolução de demandas repetitivas quando houver, simultaneamente:*

*I - efetiva repetição de processos que contenham controvérsia sobre a mesma questão unicamente de direito;*

*II - risco de ofensa à isonomia e à segurança jurídica.*

*§ 1º A desistência ou o abandono do processo não impede o exame de mérito do incidente.*

*§ 2º Se não for o requerente, o Ministério Público intervirá obrigatoriamente no incidente e deverá assumir sua titularidade em caso de desistência ou de abandono.*

*§ 3º A inadmissão do incidente de resolução de demandas repetitivas por ausência de qualquer de seus pressupostos de admissibilidade não impede que, uma vez satisfeito o requisito, seja o incidente novamente suscitado.*

*§ 4º É incabível o incidente de resolução de demandas repetitivas quando um dos tribunais superiores, no âmbito de sua respectiva competência, já tiver afetado recurso para definição de tese sobre questão de direito material ou processual repetitiva.”*

Tais requisitos estão efetivamente presentes na espécie.

A repetição de processos contendo controvérsia sobre a mesma matéria foi mencionada no Ofício nº 03/2023-gabLMI (mov. 1.1), por meio do qual o Exmo. Desembargador Luiz Henrique Miranda requereu a instauração de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, esclarecendo que *“há multiplicidade de recursos versando sobre o tema”*.

A esse respeito, o Núcleo de Gestão de Precedentes – NUGEP desta Corte esclareceu que:

*“Pelo próprio assunto (alienação de bens garantidos fiduciariamente) é possível presumir a grande multiplicidade de ações tratando desta questão e que deverão cuidar desta situação de definição do valor mínimo (preço vil) dos imóveis para fins de alienação. Conforme*



*argumentado no próprio Autor do pedido de IRDR, a simples distribuição do assunto (alienação fiduciária) em todas as Câmaras Cíveis deste Tribunal de Justiça, por si só, já demonstra a extrema multiplicidade de ações que tratam do assunto.*

*Apenas exemplificativamente, citamos os seguintes processos que tratam diretamente da questão em análise e estão aguardando julgamento: 0028152-42.2021.8.16.0021, 0002481-45.2023.8.16.0086, 0004144-40.2016.8.16.0194, 0043299-06.2023.8.16.0000, 0000209-77.2022.8.16.0033, 008723-81.2023.16.0000.*

*Assim consideramos que o pressuposto de multiplicidade se encontra preenchido no presente caso em análise.” (mov. 7.1)*

A controvérsia gravita em torno de questão unicamente de direito, consistente na seleção do parâmetro a ser utilizado na definição do preço vil para a realização da venda de bem imóvel gravado com alienação fiduciária em segundo leilão extrajudicial, diante do que estabelecem os artigos 24, inciso VI e §1º; 27, §2º, da Lei nº 9.514/97 e o art. 891, *caput* e parte final do parágrafo único do Código de Processo Civil.

No ponto, o e. Desembargador suscitante assim definiu a questão jurídica controvertida: “*se, na hipótese de a venda em 2º (segundo) leilão do bem imóvel cuja propriedade fora consolidada em favor do credor fiduciário, há de ser observada, a despeito do que estabelece o artigo 27, §2º da Lei 9.514/1997 (de acordo com o qual ‘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’), a regra do artigo 891, ‘caput’ e parte final do parágrafo único do Código de Processo Civil, que não admite lance que configure preço vil, como tal considerado o inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação corrigida, ou do dado ao bem quando da constituição da garantia (Lei 9.514/1997, artigo 24, VI), ou do valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário (artigo 24, § 1º).*”

A esse respeito, verifica-se a existência de orientações divergentes no âmbito deste E. Tribunal de Justiça.

Nesse sentido, a primeira corrente jurisprudencial, baseada no disposto no artigo 27, §2º, da Lei nº 9.514/1997<sup>1</sup>, considera que o valor mínimo do segundo leilão deve ser igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, acrescido das despesas e encargos legais:



**“APELAÇÕES CÍVEIS. JULGAMENTO CONJUNTO. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL APENSA A AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO ANULATÓRIA E PROCEDÊNCIA DA REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RECURSOS DO DEVEDOR FIDUCIÁRIO. 1) NULIDADE DA SENTENÇA PELA AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL QUANTO A CONSOLIDAÇÃO DA POSSE E DATA E HORA DO LEILÃO. PROCEDIMENTO REALIZADO APÓS ALTERAÇÃO PROMOVIDA PELA LEI Nº 13.465/2017. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DA CONSTITUIÇÃO EM MORA. INADIMPLÊNCIA INCONTROVERSA. AUSÊNCIA DE ATO CONCRETO PARA SALDAR O DÉBITO. PLENA CIÊNCIA DA PARTE APELANTE ACERCA DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE ALIENAÇÃO DO BEM, SEM QUALQUER MANIFESTAÇÃO COM O FIM DE ADIMPLIR A DÍVIDA. MANUTENÇÃO DA ARREMATACÃO. PRECEDENTES DESTA CORTE. 2) NULIDADE DO PROCEDIMENTO ANTE A ALIENAÇÃO POR PREÇO VIL. SEM RAZÃO. OBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS ESTABELECIDOS NA LEI 9.514 /97 – VALOR MÍNIMO DO SEGUNDO LEILÃO SUPERIOR AO MONTANTE DA DÍVIDA, DESPESAS E ENCARGOS LEGAIS. RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS.”** (grifou-se)

(TJPR - 17ª CÂMARA CÍVEL - 0000806-11.2020.8.16.0132 - PEABIRU - REL.: DESEMBARGADOR TITO CAMPOS DE PAULA - J. 15.08.2022)

**“AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE ANULAÇÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL – INSURGÊNCIA DA AGRAVANTE EM FACE DA DECISÃO QUE INDEFERIU O PEDIDO LIMINAR DE ANULAÇÃO. 1. A DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO É INDICADA PELA LEI N.º 9.514/97 COMO REQUISITO OBRIGATÓRIO DO EDITAL DE LEILÃO. NO MAIS, A AGRAVANTE NÃO INDICOU QUALQUER PREJUÍZO ORIUNDO DA AUSÊNCIA DE DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS NO EDITAL, SEJA NO VALOR DA ARREMATACÃO, SEJA NO RESULTADO DA HASTA PÚBLICA. 2. ALEGAÇÃO DE ARREMATACÃO POR PREÇO VIL NÃO COMPROVADA. INTELIGÊNCIA DO ART. 27, §2º, DA LEI N.º 9.514/97. SÓ SE ESTARIA DIANTE DE PREÇO VIL SE A ARREMATACÃO NÃO TIVESSE ALCANÇADO VALOR IGUAL OU SUPERIOR AO DA DÍVIDA E DEMAIS DESPESAS. RECURSO DESPROVIDO.”** (grifou-se)



(TJPR - 18ª CÂMARA CÍVEL - 0001707-16.2022.8.16.0000 - PINHAIS -  
REL.: FERNANDO ANTONIO PRAZERES - J. 06.06.2022)

Lado outro, existem precedentes que consideram vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação, na forma do disposto no parágrafo único do artigo 891 do Código de Processo Civil<sup>2</sup>:

*“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IMÓVEL DADO EM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTE O PEDIDO INICIAL. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE AUTORA. 1. ALEGAÇÃO DE MENÇÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO E IMÓVEL DIVERSOS NA NOTIFICAÇÃO PARA PURGAR A MORA. TESE DA NECESSIDADE DE APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL AO CASO. QUESTÕES ALEGADAS SOMENTE EM APELAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL CARACTERIZADA. 2. PENDÊNCIA DE JULGAMENTO DA AÇÃO REVISIONAL. AÇÃO QUE NÃO RETIRA A MORA DA PARTE DEVEDORA. INDEPENDÊNCIAS DAS DEMANDAS QUE NÃO OBSTA A REALIZAÇÃO DE LEILÃO. 3. ARREMATACÃO DO BEM IMÓVEL OFERTADO EM GARANTIA POR PREÇO VIL. BEM ARREMATADO EM SEGUNDA PRAÇA. PRAZO ENTRE A DATA DA AVALIAÇÃO DO CONTRATO E A DATA DA ARREMATACÃO SUPERIOR A CINCO ANOS. NECESSIDADE DE ATUALIZAÇÃO. LAUDO PERICIAL QUE INDICA O VALOR DO BEM IMÓVEL NA DATA DA ARREMATACÃO. VALOR QUE DEVE SER LEVADO EM CONSIDERAÇÃO. PREÇO VIL CARACTERIZADO. ARREMATACÃO QUE SE DEU POR VALOR INFERIOR A 50% (CINQUENTA POR CENTO) DO VALOR DA AVALIAÇÃO JUDICIAL PARA A MESMA DATA. 4. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.”* (grifou-se)

(TJPR - 18ª Câmara Cível - 0003125-68.2020.8.16.0158 - São Mateus do Sul - Rel.: SUBSTITUTA LUCIANE BORTOLETO - J. 26.07.2023)

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DÉBITOS CONDOMINIAIS – IMÓVEL ARREMATADO EM SEGUNDA PRAÇA– EMBARGOS À ARREMATACÃO – NULIDADE DOS ATOS EXECUTÓRIOS DESDE A AVALIAÇÃO DO BEM – INEXISTÊNCIA – INTIMAÇÕES REALIZADAS*



*PESSOALMENTE NO ENDEREÇO DA AGRAVANTE – REVELIA – AVALIAÇÃO – DESNECESSIDADE DE ATUALIZAÇÃO DO VALOR ANTE A AUSÊNCIA DE DECURSO DE PRAZO SIGNIFICATIVO ENTRE A AVALIAÇÃO E A PUBLICAÇÃO DO EDITAL – ARREMATAÇÃO POR PREÇO VIL NÃO VERIFICADA – DEVIDA OBSERVÂNCIA, EM SEGUNDA PRAÇA, DE 50% DO PREÇO DA AVALIAÇÃO, CONFORME ARTIGO 891, PARÁGRAFO ÚNICO DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL– INTIMAÇÃO POR EDITAL DA DATA DO LEILÃO – POSSIBILIDADE - ARTIGO 889, I DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – AUTO DE ARREMATAÇÃO DEVIDAMENTE SUBSCRITO – ARREMATAÇÃO PERFEITA, ACABADA E IRRETRATÁVEL – ARTIGO 903, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.” (grifou-se)*

(TJPR - 9ª Câmara Cível - 0063143-44.2020.8.16.0000 - Curitiba - Rel.: DESEMBARGADOR DOMINGOS JOSÉ PERFETTO - J. 27.03.2021)

Ademais, de acordo com o parecer lançado pelo Núcleo de Gerenciamento de Precedentes – NUGEP desta Corte, há uma terceira linha interpretativa que se fundamenta no artigo 24, VI<sup>3</sup>, da Lei nº 9.514/1997 e considera o valor do imóvel estipulado no contrato especificamente para efeito de venda em público leilão:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL C/C PEDIDO LIMINAR. DECISÃO QUE DETERMINA A SUSPENSÃO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ALEGADA AVALIAÇÃO ABAIXO DO VALOR DE MERCADO. INOCORRÊNCIA. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO CONSTANTE NO CONTRATO. INTELIGÊNCIA DO ART. 24, VI, DA LEI 9.514/97. PREÇO VIL NÃO CARACTERIZADO. OBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS ESTABELECIDOS NA LEI 9.514/97. DECISÃO AGRAVADA REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.” (grifou-se)*

(TJPR - 19ª Câmara Cível - 0002675-12.2023.8.16.0000 - Maringá - Rel.: ANDREI DE OLIVEIRA RECH - J. 17.04.2023)

*“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO EXTRAJUDICIAL POR PREÇO VIL COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA DE NATUREZA ANTECIPADA – CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CRÉDITO PESSOAL (HIPOTECA/ALIENAÇÃO*



*FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS). NULIDADE DO PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA PELA AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DA APELANTE PARA A PURGAÇÃO EXTRAJUDICIAL DA MORA. NÃO CONSTATADA. PRÉVIO ENCAMINHAMENTO DE CORRESPONDÊNCIA NO ENDEREÇO DAS AUTORAS ACERCA DA EXISTÊNCIA DE PARCELAS EM ATRASO. INSUCESSO DA DILIGÊNCIA. REALIZAÇÃO DE INTIMAÇÃO POR EDITAL. ATENDIMENTO AOS TERMOS DO ART. 26, §4º DA LEI Nº 9.514/97 - **NULIDADE DA ARREMATAÇÃO POR TER OCORRIDO PREÇO VIL. NÃO CARACTERIZADA. UTILIZADO PARA FINS DE LEILÃO O VALOR DO CONTRATO. ART. 21, IV C/C ART. 27, §1º, DA LEI 9.514/97. VALOR DA ARREMATAÇÃO QUE CORRESPONDEU AO PERCENTUAL DE 88% DO VALOR DO IMÓVEL. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS. DEVIDOS. APLICAÇÃO DO ART. 85, §11 DO CPC/15.1. Apelação Cível desprovida.**” (grifou-se)*

(TJPR - 16ª Câmara Cível - 0002123-90.2017.8.16.0086 - Guaíra - Rel.: DESEMBARGADOR PAULO CEZAR BELLIO - J. 26.03.2023)

Por fim, o NUGEP identificou também a existência de decisão que considerou o valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos* (artigo 24, §1º da Lei 9.514/1997<sup>4</sup>):

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO - MEDIDA CAUTELAR - DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE INDEFERIU O PEDIDO LIMINAR DE SUSPENSÃO DO LEILÃO DE BEM IMÓVEL ADQUIRIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - IRRESIGNAÇÃO DA PARTE AUTORA - ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DO AVALISTA, TRAMITAÇÃO DO ATO IMPUGNADO POR OFÍCIO INCOMPETENTE E NECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO DO VALOR DO BEM IMÓVEL, POIS INFERIOR AO VALOR REAL DE MERCADO - NÃO ACOLHIMENTO - COMPROVAÇÃO EM SEDE DE CONTRARRAZÕES DE QUE OS AVALISTAS, QUE SÃO SÓCIOS DA EMPRESA EMITENTE DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO, FORAM PESSOALMENTE INTIMADOS PARA A PURGAÇÃO DA MORA - DESNECESSIDADE, ADEMAIS, DE INTIMAÇÃO DOS COOBRIGADOS (AVALISTAS) - INEXISTÊNCIA DE IMPOSIÇÃO LEGAL A RESPEITO E QUE, PORTANTO, NÃO SE ERIGE COMO REQUISITO DE VALIDADE PARA REALIZAÇÃO DO LEILÃO - MERA FACULDADE DO CREDOR FIDUCIÁRIO SOBRE A NOTIFICAÇÃO DO COOBRIGADO - PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL QUE, OUTROSSIM, TRAMITA NA*





**COMARCA DE LOCALIDADE DO BEM - INTIMAÇÕES QUE PODERÃO TAMBÉM SER PROMOVIDAS POR OFICIAL DO REGISTRO DE TÍTULOS DA COMARCA DE RESIDÊNCIA DO DEVEDOR, CONFORME PREVISÃO DO §3º, DO ART. 26, DA LEI 9514/97 – ALEGADA AVALIAÇÃO ABAIXO DO VALOR DE MERCADO - INOCORRÊNCIA - VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO CONSTANTE NO CONTRATO - INTELIGÊNCIA DO ART. 24, VI E PAR. ÚNICO, DA LEI 9.514/94 - BEM IMÓVEL JÁ ARREMATADO EM SEGUNDO LEILÃO PELO VALOR DA DÍVIDA - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.”** (grifou-se)

(TJPR, 0031568-81.2021.8.16.0000, 18ª Câmara Cível, Rel. Des. Fernando Antonio Prazeres, j. 25/10/2021)

Assim, a oscilação de entendimentos dos órgãos fracionários desta Corte acerca da mesma questão jurídica indica a existência de risco a isonomia e segurança jurídica e sugere a necessidade de uniformização da jurisprudência por meio do incidente de resolução de demandas repetitivas.

Verifica-se, por fim, a ausência do requisito negativo descrito no artigo 976, §4º, do Código de Processo Civil, uma vez que não se identificou recurso afetado para julgamento no Superior Tribunal de Justiça ou no Supremo Tribunal Federal a respeito da controvérsia objeto do presente requerimento.

Diante do exposto, admite-se o Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, a fim de uniformizar o entendimento acerca do **parâmetro a ser utilizado na definição do preço vil para a realização da venda de bem imóvel gravado com alienação fiduciária em segundo leilão extrajudicial.**

Elege-se a Apelação Cível nº 0000209-77.2022.8.16.0033 como recurso representativo da controvérsia discutida no presente feito, nos termos da decisão proferida pela Excelentíssima 1º Vice-Presidente desta E. Corte de Justiça (mov. 9.1).

### III. DECISÃO

Diante do exposto, ACORDAM os integrantes do Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em admitir o incidente de resolução de demandas repetitivas, nos termos do voto do relator.

O julgamento foi presidido pelo Desembargador Luiz Fernando Tomasi Keppen – Presidente do Tribunal De Justiça, sem voto, e dele participaram Desembargador Marcus Vinicius de Lacerda Costa (relator), Desembargador Rogério Luis Nielsen Kanayama, Desembargador



Lauro Laertes de Oliveira, Desembargador Antonio Renato Strapasson, Desembargador Hamilton Mussi Corrêa – Corregedor-geral da Justiça, Desembargador Eugenio Achille Grandinetti, Desembargador Miguel Kfoury Neto, Desembargador Hayton Lee Swain Filho, Desembargador José Maurício Pinto de Almeida, Desembargador Luiz Carlos Gabardo, Desembargador Paulo Cezar Bellio, Desembargador Jorge de Oliveira Vargas, Desembargadora Joeci Machado Camargo – 1ª Vice-presidente, Desembargador José Sebastião Fagundes Cunha, Desembargador Espedito Reis do Amaral, Desembargador Roberto Portugal Bacellar, Desembargador Domingos Thadeu Ribeiro da Fonseca, Desembargador Fabian Schweitzer, Desembargador Luciano Carrasco Falavinha Souza, Desembargador Francisco Cardozo Oliveira, Desembargador Andrei de Oliveira Rech e Desembargador Ramon de Medeiros Nogueira.

Curitiba, 22 de março de 2024.

**Des. Marcus Vinicius de Lacerda Costa**

### **Relator**

1 “Art. 27. [...]”

§ 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. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)”

2 “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.”

3 “Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterà:

[...]

VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão.”

4 “Art. 24 [...]”

§ 1º Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do caput seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto



sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.”

