



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000000040

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2334739-52.2024.8.26.0000, da Comarca de José Bonifácio, em que são agravantes LUIZ VALDO CARDOSO MENEZES e VALDIRENE DE CÁSSIA MONTEIRO MENEZES, é agravado TERRA NOSTRA EMPREENDIMENTO PROJETOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte o recurso e na parte conhecida deram provimento. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JACOB VALENTE (Presidente) E MARCO PELEGRINI.

São Paulo, 2 de janeiro de 2025.

ALEXANDRE DAVID Malfatti

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2334739-52.2024.8.26.0000

Agravantes: Luiz Valdo Cardoso Menezes e Valdirene de Cassia Monteiro Menezes

Agravada: Terra Nostra Empreendimento Projetos Ltda.

Comarca: José Bonifácio

Voto nº 13.801

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PEDIDO DE SUSPENSÃO DE LEILÃO. ESTABELECIMENTO DE PREÇO MÍNIMO A SER OBSERVADO. *Trata-se de agravo de instrumento interposto em face decisão que indeferiu pedido de suspensão do leilão formulado pelos executados. **Primeiro, não conheço do recurso no que se refere à alegação de impenhorabilidade do bem.** A alegação de impenhorabilidade do bem penhorado não foi objeto da r. decisão agravada, vindo a ser resolvida pelo MM. Juízo de primeiro grau em decisão posterior (fls. 229/230). Referida decisão foi, inclusive, objeto do Agravo de Instrumento nº 2372055-02.2024.8.26.0000, julgado por esta C. Turma Julgadora. Por conta disso, não se conhece do recurso nesse ponto. **E segundo, fica estabelecido um preço mínimo a ser observado na hasta pública.** O ato processual do leilão poderá ser realizado, mas com ajuste do preço mínimo. Isso porque, no processo de execução do compromisso de venda e cobrança, não se pode reduzir o campo dos direitos do consumidor (promitente comprador). Há jurisprudência consolidada no Superior Tribunal de Justiça e no Tribunal de Justiça de São Paulo que garante ao consumidor uma restituição, em caso de resolução do contrato, da ordem de 75% dos valores pagos (atualizados). Nessa linha de pensamento, também na execução do crédito oriundo do compromisso de venda e compra, a partir da opção do credor optar pelo cumprimento da obrigação de pagamento (art. 475 CC), a alienação dos direitos deverá garantir situação similar àquela verificada na resolução do contrato. Isto é, a opção da promitente vendedora pelo recebimento do crédito não poderá comprometer o direito do consumidor a ver restituídos os valores desembolsados pelo promitente comprador. Cuida-se de manter o equilíbrio da relação de consumo, na forma do artigo 4º, III do Código de Defesa do Consumidor. Essa matéria ligada à idoneidade do leilão é de ordem pública e, por isso, cognoscível de ofício. Daí a correção que se faz no lance mínimo admitido no leilão impugnado via agravo de instrumento.*

DECISÃO REFORMADA. AGRAVO PROVIDO, NA PARTE CONHECIDA.

Vistos.

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto por Luiz Valdo Cardoso Menezes e Valdirene de Cássia Monteiro Menezes no âmbito da execução de título extrajudicial nº 1004079-91.2022.8.26.0306 promovida por Terra Nostra Empreendimento Projetos Ltda.

Os executados interpuseram agravo de instrumento (fls. 1/7), insurgindo-se contra decisão que indeferiu o pedido de suspensão do leilão. Em resumo, alegaram que o imóvel em questão se trata do único bem deles e, portanto, configura bem de família, sendo impenhorável. Afirmaram que a questão é matéria de ordem pública, podendo ser invocada e reconhecida a qualquer tempo. Pleitearam a imediata suspensão da decisão agravada e a suspensão do leilão.

A r. decisão recorrida foi proferida nos seguintes termos (fl. 212 dos autos de origem):

"Vistos.

Primeiramente, diante da documentação juntada (fls. 195/196), DEFIRO em favor da parte executada os benefícios da justiça gratuita. Tarje-se.

Por outro lado, INDEFIRO qualquer medida liminar (especialmente de suspensão do leilão), posto que não restaram demonstrados os requisitos para tanto, notadamente a probabilidade do direito (art. 300 do CPC).

Em observância ao princípio da decisão surpresa (artigos 9º e 10 do CPC), manifeste-se a parte exequente, em cinco dias, sobre a impugnação de fls. 188/193 dos autos, levantando a questão de impenhorabilidade do imóvel por ser, em tese, bem de família.

Por oportuno, adianto que a parte devedora está ciente da penhora há aproximadamente 1 (um) ano, pois desde novembro/2023, conforme certidão do oficial de justiça de fls. 112 dos autos, sendo que só se manifestou no processo neste momento (outubro/2024), levantando a questão do bem de família.

Após, independentemente de manifestação da credora, tornem conclusos para decisão.

Intime-se."

É O RELATÓRIO.

Recurso formalmente em ordem, devidamente processado e tempestivo. Agravantes que são beneficiários da justiça gratuita (fl. 212 dos autos de origem) e estão dispensados do recolhimento do preparo recursal.

As partes não se opuseram ao julgamento virtual.

NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO EM PARTE.

Em primeiro lugar, a alegação de impenhorabilidade do bem penhorado não foi objeto da r. decisão agravada, vindo a ser resolvida pelo MM. Juízo de primeiro grau em decisão posterior (fls. 229/230), que dispôs, sobre o tema o seguinte:

*“(…). FLS. 188/193: Trata-se de impugnação ao leilão do imóvel, apresentado pelos devedores. Alegam os impugnantes que o imóvel penhorado e levado a hasta pública é impenhorável, uma vez que tratar-se-ia de bem de família. Requer o acolhimento da impugnação, com o cancelamento do leilão e levantamento da constrição efetuada. Sobreveio manifestação da parte exequente (fls. 215/219). **A impugnação não comporta acolhimento.** O art. 1º da Lei 8.009/90 preceitua que o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei. Com base no dispositivo mencionado, a caracterização do bem de família demanda a constatação de dois requisitos cumulativos: a utilização residencial do imóvel, bem como o fato de este ser o único de propriedade dos executados ou de sua entidade familiar. O ônus da prova acerca da impenhorabilidade do imóvel incumbe à parte executada, com fulcro no art. 373, I, do Código de Processo Civil. Desta forma, cabia aos devedores a demonstração inequívoca de que a parcela constrita se insere na hipótese descrita nos parâmetros legais. A despeito dos esforços argumentativos da parte executada, os documentos de fls. 197/211 são insuficientes para a demonstração de que se trata de seu único bem imóvel. Conforme previsto em lei, não basta ser o bem de uso residencial do executado, mas deve ser o único de sua propriedade, o que não está evidenciado nos autos, pois as pesquisas juntadas se limitam ao Estado de São Paulo. E mais, para que seja definitivamente superada tal questão (impenhorabilidade), a própria lei que regular o bem de família, traz uma exceção que se enquadra no presente caso, pois o crédito em execução é original da aquisição do próprio imóvel, consoante art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90: Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer*

*processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: (...) II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato; **Ante todo exposto, REJEITO a impugnação oposta pelos devedores** Prossiga-se o feito com a continuidade na expropriação do bem, mediante peaceamento, com as observações acima delineadas. Intime-se.”*

Referida decisão foi, inclusive, objeto do Agravo de Instrumento nº 2372055-02.2024.8.26.0000, com a seguinte ementa:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. DESCABIMENTO. Trata-se de agravo de instrumento interposto em face de decisão que rejeitou a alegação impenhorabilidade. Incidência da exceção à impenhorabilidade prevista no artigo 3º, inciso II, da Lei nº 8.009/90, uma vez que a dívida executado foi contraída para a aquisição do imóvel. Precedentes desta C. Turma Julgadora. Pretensão rejeitada. DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.”

Diante disso, não se conhece do recurso no que se refere à alegação de impenhorabilidade, porquanto resolvida por decisão posterior à agravada.

PASSO A ANALISAR O RECURSO.

No mais, trata-se de agravo de instrumento tirado de decisão que indeferiu pedido de suspensão do leilão formulado pelos executados.

O recurso, na parte conhecida, comporta parcial provimento.

Os executados insurgiram-se contra a r. decisão que rejeitou o pedido de suspensão do leilão do bem penhorado.

Com já ponderado na r. decisão liminar de fls. 29/32, **o ato processual do leilão poderá ser realizado, mas com AJUSTE DO PREÇO MÍNIMO.**

Isso porque, no processo de execução do compromisso de venda e cobrança, não se pode reduzir o campo dos direitos do consumidor (promitente comprador).

Há jurisprudência consolidada no Superior Tribunal de Justiça e no Tribunal de Justiça de São Paulo que garante ao consumidor uma restituição, em caso de resolução do contrato, da ordem de 75% dos valores pagos (atualizados).

Nessa linha de pensamento, também na execução do crédito oriundo do compromisso de venda e compra, a partir da opção do credor optar pelo cumprimento da obrigação de pagamento (art. 475 CC), a alienação dos direitos deverá garantir situação similar àquela verificada na resolução do contrato.

Isto é, a opção da promitente vendedora pelo recebimento do crédito não poderá comprometer o direito do consumidor a ver restituídos os valores desembolsados pelo promitente comprador.

Cuida-se de manter o equilíbrio da relação de consumo, na forma do artigo 4º, III do Código de Defesa do Consumidor.

Essa matéria ligada à idoneidade do leilão é de ordem pública e, por isso, cognoscível de ofício. Daí a correção que se faz no lance mínimo admitido no leilão impugnado via agravo de instrumento.

O leilão poderá prosseguir, mas com as seguinte observação a ser cumprida pelo juízo de primeiro grau com ordem ao leiloeiro:

(i) que o preço mínimo a ser aceito deverá resultar da soma do crédito executado (atualizado) com o valores pagos pelo compromissário comprador (atualizados desde o desembolso), mas nunca inferior a 60% do valor dos direitos (conforme avaliação).

Tal imposição visa garantir ao consumidor ora agravante o ressarcimento dos valores por ele desembolsados, porém sem prejuízo do pagamento ao credor do valor do seu crédito.

Caberá à credora trazer demonstrativo nos autos da execução com aquelas informações (valor atualizado do débito e também o valor atualizado dos desembolsos efetivados pelo promitente comprador), tudo sem prejuízo da cooperação dos executados agravantes, que ficam intimados a tanto.

Concluindo-se, dá-se parcial provimento ao recurso apenas para estabelecer um preço mínimo a ser observado na hasta pública.

Prequestionamento

Anoto o entendimento pacífico de que o órgão julgador não está obrigado a citar todos os artigos de lei ordinária, infraconstitucional, ou da Constituição Federal para fins de prequestionamento, no que se consideram automaticamente prequestionadas todas as disposições legais discutidas nos autos.

Por derradeiro, destaque-se que “Para que se tenha por configurado o pressuposto do pré-questionamento, é bastante que o tribunal de origem haja debatido e decidido questão federal controvertida, não se exigindo que haja expressa menção ao dispositivo legal pretensamente violado no especial” (vide: RSTJ 157/31, v.u., Acórdão da Corte Especial).

DISPOSITIVO.

Ante o exposto, pelo meu voto, CONHEÇO PARCIALMENTE do agravo de instrumento e, na parte conhecida, DOU PARCIAL PROVIMENTO para estabelecer um preço mínimo a ser observado na hasta pública.

Alexandre David Malfatti
Relator