



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000000250

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2259923-02.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes DULCE ANTONIA CAMASMIE ABDALLA, ALUÍSIO ABDALLA, MARTHA MARIA PONTES ABDALLA e ARO EXPORTAÇÃO, IMPORTAÇÃO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, é agravado BANCO SAFRA S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente) E SIMÕES DE VERGUEIRO.

São Paulo, 6 de janeiro de 2025.

CELSO ALVES DE REZENDE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento n.º 2259923-02.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo – Foro Regional IX – Pinheiros – 4.ª Vara Cível

Agravantes: Aro Exportação, Importação, Indústria e Comércio Ltda. (em recuperação judicial);

Martha Maria Pontes Abdalla;

Aluisio Abdalla e

Dulce Antônia Camasmie Abdalla,

Agravado: Banco Safra S/A

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE. IMPUGNAÇÃO. REJEIÇÃO. INCONFORMISMO DOS DEVEDORES. INSUBSISTÊNCIA.

1. Não se conhece as matérias suscitadas nesse instrumento que foram objetos de outros recursos, ora pendentes de julgamento de Recursos Especiais, ou então, de decurso de prazo para interposição de recurso nas Instâncias Superiores.

2. A homologação da arrematação não é ato expropriatório.

3. A avaliação judicial do imóvel é válida e a proposta de arrematação é aceitável.

4. À luz do disposto no artigo 891 do CPC, considera-se vil o preço inferior a 50% do valor da avaliação, quando não houver preço mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital. No caso em tela, o valor da arrematação, embora inferior ao valor da avaliação, não se mostrou vil, porquanto superior a 50% do referido valor, inexistindo, ademais, preço mínimo estipulado pelo juiz.

4. RECURSO DESPROVIDO.

VOTO N.º 2348

Trata-se de agravo de instrumento interposto à r. decisão que, em ação de execução por quantia certa contra devedor solvente, rejeitou a impugnação apresentada pelos agravantes e homologou a arrematação referente ao bem objeto da matrícula nº 26.891.

Os agravantes alegam, em síntese, o descabimento da homologação da arrematação do imóvel de matrícula nº 26.891 do CRI de Campos do Jordão – SP, porquanto pendente a deliberação do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo acerca da legalidade do leilão realizado no dia

08.07.2024 (processo n.º 2205326-83.2024.8.26.0000); as irregularidades da proposta relativa ao imóvel de matrícula 114.472 do 1.º CRI de Guarulhos – SP, dada a defasagem da avaliação realizada nos autos da Carta precatória n.º 1031073-48.2021.8.26.0224; e a pendência da análise do laudo apresentado pelo Administrador Judicial nomeado nos autos da Recuperação Judicial n.º 1027796-97.2016.8.26.0224, acerca da essencialidade dos imóveis de matrícula n.º 114.472, n.º 96.353 e n.º 96.354 do CRI de Guarulhos – São Paulo para continuidade do desenvolvimento da atividade empresarial da Executada ARO Exportação e Importação Ltda.

Agravo tempestivo e preparado.

Às fls. 2170, deferiu-se a atribuição do efeito suspensivo.

Contraminuta às fls. 2174/2185.

Observa-se que, no prazo estabelecido na Resolução n.º 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

Inicialmente, por não se cuidar de matéria que versa sobre tutelas de provisórias de urgência ou de evidência (CPC, artigo 937, inciso VIII), libere-se para imediato julgamento virtual.

O recurso comporta parcial conhecimento, e na parte conhecida, desprovimento.

Com efeito. O agravo de instrumento n.º 2112908-29.2024.8.26.0000 que desafiou a r. decisão de fls. 1.729/1.736 (autos principais), em que se manteve a penhora dos imóveis de matrícula n.º 26.891 do CRI de Campos do Jordão SP e matrícula n.º 114.472 do 1º CRI de Guarulhos SP, além de determinar a adoção de atos de alienação forçada dos bens por intermédio de leilão judicial, a Colenda 16.^a Câmara de Direito Privado decidiu pelo desprovimento do recurso, consoante ementa abaixo transcrita:

“Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Penhora. Imóveis. Nomeação de perito para a avaliação. Trabalho que dispensa conhecimentos específicos e que

pode ser facilmente realizado por oficial de justiça em observância ao disposto nos arts. 154, V e 870, do CPC. Essencialidade do imóvel de matrícula 114.472 não verificada. Crédito extraconcursal. Manutenção da penhora. Recurso não provido.”

Posteriormente, foi interposto o agravo de instrumento n.º 2205326-83.2024.8.26.0000 contra a r. decisão de fls. 1871/1884 (autos principais), que manteve o leilão dos imóveis de matrículas n.º 28.691 do CRI de Campos de Jordão e o de n.º 114.472 do 1.º CRI de Guarulhos, vindo a Colenda 16.^a Câmara de Direito Privado decidir pelo parcial provimento do recurso, consoante ementa abaixo transcrita:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DETÍTULO EXTRAJUDICIAL, INSURGÊNCIA DOS EXECUTADOS CONTRA A DECISÃO QUE MANTEVE A REALIZAÇÃO DO LEILÃO JUDICIAL.

1. Pretendem os executados a reforma da decisão agravada, para que seja determinada a anulação do leilão judicial, bem como a revogação da penhora realizada sobre o imóvel de matrícula n.º 114.472 do CRI de Guarulhos/SP.

2. INSERÇÃO DO RECURSO NO SISTEMA DEJULGAMENTO VIRTUAL. Ausência de previsão legal de sustentação oral que torna desnecessária a inclusão em sessão. Hipótese que não se amolda a qualquer dos incisos do art. 937, do CPC. Interpretação restritiva.

3. Parcial conhecimento, para determinar a suspensão da emissão da carta de arrematação até o trânsito em julgado dos agravos anteriormente interpostos e pendentes de apreciação de Recursos Especiais.

4. Recurso parcialmente conhecido, e na parte conhecida, parcialmente provido.”

De assinalar-se que a homologação do auto de arrematação referente ao imóvel objeto da matrícula n.º 26.891 do CRI de Campos do Jordão não constitui ato expropriatório que, como cediço, se dá com a emissão da referida carta que, no caso, se encontra suspensa até o julgamento dos recursos pendentes.

No instrumento acima indicado houve a pronunciamento judicial sobre a questão da avaliação do imóvel de matrícula 114.472 do 1.º CRI de Guarulhos – SP, não cabendo abrir a discussão com a alegação de sua defasagem, com fundamento na necessidade de retorno da Carta precatória n.º 1031073-48.2021.8.26.0224, e como apontou o MM. Juiz Singular, os agravantes pretendem rediscutir o que já fora objeto de decisões anteriores, desafiadas por agravos de instrumento, uns já julgados no egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, estando aguardando decurso de prazo para

interposição de recurso às Instâncias Superiores, outros desafiados por Recursos Especiais.

A par disso, não cabe a reabertura da discussão da avaliação do imóvel de matrícula 114.472 do 1.º CRI de Guarulhos – SP, observando-se, ademais, a ausência de prejuízo, porquanto determinada a suspensão da expedição da carta de arrematação (ato expropriatório), de modo que, na hipótese de a carta precatória n.º 1031073-48.2021.8.26.0224 trazer fatos supervenientes que alterem a situação da avaliação do imóvel, eles devem ser comunicados nos autos dos agravos de instrumentos, objetos dos recursos especiais, para que a Instância Superior os considere (Código de Processo Civil, artigo 493).

Sobre a pendência da análise do laudo apresentado pelo Administrador Judicial nomeado nos autos da Recuperação Judicial n.º 1027796-97.2016.8.26.0224, é evidente que ela não tem o condão de alterar a avaliação judicial realizada nesses autos.

Sobre a proposta da empresa S.R. Trade em relação ao imóvel de matrícula 114.472 do 1.º CRI de Guarulhos – SP, o valor de avaliação do imóvel objeto da matrícula n.º 114.472 do Serviço de Registro de Imóveis de Guarulhos era de R\$ 1.732.602,55 (fl. 1786), de forma que a proposta de R\$ 1.039.561,53 representa 60% do valor da avaliação, o que não configura preço vil, consoante dispõe o inciso II do artigo 895 do Código de Processo Civil.

Sobre o tema, já decidiu essa Colenda Câmara:

“Contratos bancário. Execução de título extrajudicial. Impugnação à arrematação. Rejeição necessária. Nulidade de edital não configurada. Alegação de falta de intimação das partes. Descabimento. O preço mínimo deve ser fixado pelo juiz (art. 885 do CPC), ou, não tendo sido fixado preço mínimo, a arrematação por valor não inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação não é considerada vil. Inteligência do artigo 891 do CPC. Recurso não provido.”
(Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 16ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento n.º 2088324 92.2024.8.26.0000, Rel. Des. MIGUEL PETRONI NETO, j. 14/06/2014).

Por sua vez, não há indício ou início de prova da falta de idoneidade financeira da arrematante, e ainda que houvesse o inadimplemento, ele autoriza a resolução da arrematação, por isso dispensada a garantia fiduciária da arrematação (Código de Processo Civil, artigo 895, §§

1.º e 5.º). Daí porque não se vislumbra nenhum impedimento à aceitação da proposta de fls. 1951/1952, referente ao imóvel de matrícula n.º 114.472 do 1.º CRI de Guarulhos – SP.

Se não bastasse, a proposta está sujeita à atualização monetária. Aliás, ela se destina à recomposição do valor real da moeda corroída pelo processo inflacionário, não se constituindo, pois, num “*plus*” que se acresce ao principal, senão em providência que afasta o “*minus*” da perda do seu poder de compra.

Concluindo, a r. decisão guerreada deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos, não havendo ofensa aos preceitos legais, afigurando-se a resistência injusta dos agravantes à satisfação da dívida limítrofe da litigância de má-fé, de modo que fica a mesma advertida acerca da possibilidade de lhe ser aplicada a penalidade cabível à espécie.

Ante o exposto, *conhece-se, em parte, o recurso, e na parte conhecida, nega-se-lhe provimento.*

CELSO A. REZENDE
Relator