



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000286897

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2025767-35.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante COMERCIAL E SERVIÇOS JVB LTDA., é agravada CACILDA FERNANDES LOPES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente) E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAQUI.

São Paulo, 26 de março de 2025.

PASTORELO KFOURI

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº **9.314**

Agravo de Instrumento nº: **2025767-35.2025.8.26.0000**

Relator: **Pastorelo Kfourì**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: São Paulo – Foro Central – 9ª Vara Cível

Juiz: Valdir da Silva Queiroz Junior

Agravante: Comercial e Serviços JVB Ltda.

Agravados: Élcio Lopes e Hélio Lopes

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL.
AGRAVO DE INSTRUMENTO.
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.
ARREMATACÃO EM HASTA PÚBLICA.
DESISTÊNCIA EXPRESSA PELO
INTERESSADO. INVIABILIDADE DA
RATIFICAÇÃO POSTERIOR.
DESPROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

Agravo de instrumento interposto contra decisão proferida no cumprimento de sentença que rejeitou proposta de arrematação de fração ideal do imóvel em condomínio, ofertada pela agravante. O juízo de origem fundamentou a decisão na ausência de autorização legal para arrematação de fração ideal do bem constricto. A agravante sustentou ser coproprietária do imóvel e preferência para aquisição da fração pertencente aos executados. Afirmou que ofertou proposta de arrematação referente aos outros 50%, com pagamento parcelado, proposta que foi rejeitada pela decisão agravada.

A própria agravante expressamente desistiu da proposta durante a hasta pública, ao não concordar com a comissão exigida pela leiloeira sobre o valor integral do imóvel. Após a desistência, a agravante solicitou nova hasta pública e posterior ratificação da proposta rejeitada.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) saber se a desistência expressa da proposta de arrematação impede a ratificação posterior pelo proponente; e (ii) saber se é possível a arrematação de fração ideal de bem indivisível em hasta pública com base no direito de preferência do condômino, nas condições ofertadas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A proposta de arrematação da agravante foi formalmente renunciada após a conclusão do leilão, inviabilizando sua ratificação posterior, diante do encerramento do ato jurídico e da formação de ato jurídico perfeito, conforme o art. 586, II, do CPC.

O direito de preferência do condômino previsto nos art. 1.322 do CC e no art. 843, § 1º do CPC deve ser exercido no momento da arrematação, conforme entendimento consolidado do STJ. A desistência da proposta na data do leilão impede o exercício posterior dessa preferência.

A proposta de pagamento parcelado deveria ter sido formalizada até o início do segundo leilão, nos termos do art. 895, II, do CPC, o que não ocorreu.

O pedido posterior de ratificação da proposta configura comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*), o que não se admite, pois compromete a segurança jurídica e a estabilidade dos atos processuais.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Agravo de instrumento conhecido e desprovido.

Tese de julgamento: "1. A desistência expressa de proposta de arrematação em hasta pública inviabiliza sua ratificação posterior, em respeito à formação do ato jurídico perfeito e ao princípio da segurança jurídica. 2. O direito de preferência do condômino na arrematação de bem indivisível deve ser exercido no momento da arrematação, não se admitindo manifestação posterior."

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.322;
CPC, art. 585, II, 843, § 1º, e 895, II.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no
REsp 1.817.037/RS, Rel. Min. Marco Buzzi, 4ª
Turma, j. 14.06.2021.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 619 dos autos do incidente de cumprimento de sentença nº 0034978-62.2021.8.26.0100 que rejeitou a proposta de arrematação ofertada pelo recorrente nos seguintes termos:

“Rejeito a proposta de fls. 572/574, inexistente autorização legal para aquisição, pela via da arrematação, de apenas fração ideal do bem constrito.”

Informou que é coproprietária do imóvel objeto da ação de extinção de condomínio que ora se executa, na proporção de 50% do bem. Narrou que após a realização da primeira praça sem interessados, ofertou o pagamento referente a 50% da metade do valor anunciado em segunda hasta para arrematação, que foi rejeitado pelo juízo de origem.

Defendeu a possibilidade de aquisição pelo meio pretendido e alegou incoerência na decisão judicial que o impediu de arrematar a fração do bem que não lhe pertencia, pois descabe a arrematação da parte que já é sua. Acrescentou que conta com preferência legal para aquisição do bem, razão pela qual o lance ofertado para pagamento parcelado deve ser aceito.

Por tudo isso requereu o provimento de seu agravo para reforma da decisão impugnada e acolhimento de sua proposta de arrematação.

Embora intimados, os executados não apresentaram contraminuta ao recurso (certidão de fls. 33).

Não houve oposição ao julgamento virtual do presente agravo de instrumento.

É o relato do essencial.

Requisitos de admissibilidade já analisados no despacho de fls. 30, passo à análise do mérito recursal.

Inicialmente observa-se que o presente recurso e o feito de origem comportam retificação em seus registros. Conforme sentença copiada a fls. 35/39 e do acórdão de fls. 40/44, ambos dos autos do cumprimento de sentença em comento, a requerida Cacilda Fernandes Lopes foi excluída do polo passivo da demanda em razão de sua ilegitimidade. Portanto aquele incidente e este agravo se voltam apenas aos executados Hélio Lopes e Élcio Lopes, razão pela qual apenas os nomes deles deverão ser anotados nos citados feitos.

No que tange ao mérito, o inconformismo da recorrente não comporta acolhimento, porém por razão diversa daquela indicada na decisão atacada.

Cuida o cumprimento de sentença na origem de alienação judicial de bem mantido em condomínio entre agravante e agravados, sendo certo que em relação ao recorrido Élcio há cobrança de aluguéis pelo período em que ocupou exclusivamente o imóvel.

Determinada a realização de hasta pública para a venda do bem indivisível, relatou a leiloeira nomeada a fls. 572/574 daquele feito que não houve interessados em nenhuma das duas oportunidades. No entanto, informou que a agravante, após a conclusão do segundo leilão, apresentou a seguinte proposta:

“Na qualidade de coproprietário exequente, conforme artigo 1322 do Código Civil, apresento proposta para aquisição somente da fração ideal dos executados, na proporção de 50% do imóvel, pagando assim, 50% do lance mínimo, ou seja R\$ 605.203,15, sendo R\$ 291.839,85, por conta e benefício do crédito em favor do exequente, e o restante em 30 parcelas reajustáveis pela tabela prática do TJSP, garantido por hipoteca judicial do próprio imóvel, nos termos do artigo 895, do CPC, proposta condicionada a isenção ao arrematante, dos débitos tributários até a arrematação, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do CTN.” (fls. 573)

A despeito das condições apresentadas, a agravante desistiu expressamente da arrematação logo após a exigência, pela leiloeira, do pagamento de seus honorários sobre o valor integral do bem referente ao segundo leilão e não sobre o valor a ser pago:

“Conforme falamos não há interesse em seguir com a proposta feita no imóvel, considerando que acreditam que a comissão deve ser paga sobre o valor da integralidade e não apenas sobre os 50% como eu acredito ser razoável. Peço que sigam com o protocolo da hasta negativa.” (fls. 577)

Na sequência, em razão da desistência da proposta, a agravante requereu a designação de novo leilão, com indicação de outro leiloeiro (fls. 581). Além disso, houve pedido de terceiro interessado para venda extrajudicial do bem a fls. 585 e dos agravados para realização de nova hasta a fls. 597, nenhum apreciado pelo juízo de origem.

Após despacho determinando a manifestação da recorrente sobre a proposta desistida, por ela foram ratificadas aquelas condições, porém indeferidas pelo magistrado de primeiro grau pelo fundamento exposto na decisão guerreada.

Como se vê, a questão da impossibilidade de manutenção da proposta está além da ausência de autorização legal para arrematação de fração ideal do imóvel, pois afronta o ato jurídico perfeito e o disposto no inciso II do art. 585 do CPC.

Não se desconhece o direito de preferência do condômino à arrematação de bem indivisível levado à hasta pública, conforme expressa previsão do art. 1.322 do Código Civil e do art. 843, § 1º do CPC. Esta preferência deve ser exercida na data arrematação, conforme entendimento do C. STJ:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO AGRAVADOS. 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o direito de preferência do condômino deve ser exercido no momento oportuno, qual seja, no dia em que se deu a praça ou leilão. Precedentes. 2. Agravo interno desprovido. (AglInt no REsp n. 1.817.037/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 14/6/2021, DJe de 17/6/2021)

Na hipótese dos autos, a recorrente, a despeito de ter ofertado proposta no dia da arrematação, dela desistiu expressamente, tendo se manifestado posteriormente pela designação de nova hasta. Tal comportamento, por si só, se mostra incompatível com a retomada daquela oferta, sobre a qual não há mais possibilidade de homologação, seja pelo encerramento daquele leilão, seja pela expressa desistência da interessada.

A superação de um ato por outro implica a formação do ato jurídico perfeito sobre o qual não se permite a alteração fora das hipóteses legais permissivas, sob pena de lesão à segurança jurídica.

Aliás, esta a razão de o reconhecimento da impossibilidade de acolhimento da proposta ofertada pela agravante neste momento se dar de ofício por este colegiado, haja vista a natureza de ordem pública da questão.

Portanto, o indeferimento da proposta apresentada pela agravante decorre de sua expressa renúncia ratificada pelo pedido subsequente de realização de nova hasta pública que não pode ser superada, sob pena de configuração de *venire contra factum proprium*, o que não se admite.

Ainda que assim não fosse, a pretensão de pagamento parcelado pela agravante deveria ter sido apresentada até o início do segundo leilão, consoante previsão do art. 895, II, do CPC, o que não ocorreu.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo de instrumento interposto.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

PASTORELO KFOURI
Relator