



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000297347

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2396240-07.2024.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que é agravante MUNICIPIO DE BAURU, são agravados BELMETAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. e LEWISTON IMPORTADORA SA - ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 20ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROBERTO MAIA (Presidente) E LIDIA REGINA RODRIGUES MONTEIRO CABRINI.

São Paulo, 27 de março de 2025.

REBELLO PINHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO nº 49271

Agravo de Instrumento nº 2396240-07.2024.8.26.0000

Comarca: Bauru – 3ª Vara Cível

Agravante: Município de Bauru

Agravados: Belmetal Indústria e Comércio Ltda e Outro

Interessado: Lumitec Comunicação Visual Ltda EPP e Outro

EXECUÇÃO – Decisão que rejeitou proposta de arrematação de bem imóvel - No que concerne à arrematação: (a) a proposta de pagamento à vista sempre prevalece sobre a proposta de pagamento em parcelas, ainda que oferecida em valor inferior e (b) admissível a aceitação de proposta apresentada após o início do segundo leilão, quando inexistirem outros interessados e desde que respeitados o limite mínimo de preço, a garantia necessária e o princípio de boa-fé - As regras relativas ao modo e apresentação das propostas estabelecidas no art. 895, do CPC, e, consequentemente, dos arts. 263 e 264, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça deste Eg. Tribunal de Justiça, podem ser mitigadas, em relação às propostas apresentadas após o encerramento do segundo leilão negativo, em atendimento aos princípios da celeridade processo e dos princípios do processo de execução da satisfação do direito do credor e da economia da execução, por não implicar em prejuízo às partes - O art. 891, § único, CPC/2015 considera vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação, podendo ser admitida a arrematação ou alienação particular por preço inferior, diante das peculiaridades do caso concreto - Como, no caso dos autos: (a) a execução se processa há mais de vinte anos, objetivando a satisfação de dívida de elevado valor; (b) em situação em que não foram localizados bens suficientes para o adimplemento do débito, (c) bem como há habilitação do crédito tributário da Fazenda Municipal de Bauru, crédito este preferencial; (d) as hastas públicas realizadas restaram negativas; (e) houve apresentação de proposta por um único interessado, com intenção de adquirir o bem por 50% do valor da avaliação, a ser pago à vista, ainda que em quantia inferior ao valor fixado no edital, lei básica da alienação, e que não se apresenta como vil, ante a orientação do Eg. STJ; (f) justificou o preço oferecido pela abundante oferta de bens imóveis com as mesmas características no local onde está situado, (g) houve ampla aceitação da proposta pelas partes credoras e inexistente objeção da parte executada e (h) considerando o objetivo da execução, que é a satisfação do débito da parte exequente, e a ausência de prejuízo para

demais interessados na aquisição do bem, (i) de rigor, considerando as peculiaridades do caso concreto, a reforma da r. decisão agravada para deferir o pedido de arrematação do imóvel, com a aceitação da proposta feita pelo terceiro interessado, de pagamento do preço de 50% do valor da avaliação atualizado, à vista.

Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento oferecido contra a r. decisão, cuja cópia se encontra a fls. 1572/1573 dos autos de origem, que rejeitou proposta de arrematação de bem imóvel.

A parte agravante sustenta que: (a) “(...) em que pese de fato o pedido de arrematação ter sido feito de forma extemporânea, a jurisprudência vem admitindo o deferimento de novo leilão, sendo aceitado lances com valor mínimo de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor da avaliação”; (b) “(...) após o advento do Código de Processo Civil de 2015, a alienação particular é regra, conforme artigo 881 “caput” do CPC” e (c) “(...) o deferimento de alienação pelo valor de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor atualizado do bem é medida útil e eficaz para o exequente, o Município que possui crédito habilitado, e para o próprio Poder Judiciário, eis que evita um novo leilão, privilegiando assim a efetividade da execução”.

O presente recurso foi inicialmente distribuído a Exmo. Desembargador integrante da Eg. 14ª Câmara de Direito Público, por prevenção ao Processo nº 2253721-14.2021.8.26.0000 (fls. 07).

Pela r. decisão monocrática de fls. 08/12, o recurso não foi conhecido pela incompetência em razão da matéria.

A parte agravada Belmetal Indústria e Comércio Ltda ofereceu resposta (fls. 20/25), aduzindo que: (a) “(...) a proposta de fls. 1552/1553 (processo originário) atende a efetividade da execução, estando pautada na razoabilidade, proporcionalidade e legalidade estabelecida no art. 891, parágrafo único do CPC, já que atinge 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação”; (b) “(...) trata-se de uma ação que tramita há mais de 02 (duas) décadas, razão pela qual não se mostra razoável um novo certame com possibilidade de arrematação de 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, quando, neste momento, a proposta já encontra-se realizada perante o D. Juízo de piso” e (c) “(...) não há qualquer especificação dos possíveis licitantes prejudicados, ou seja, nem mesmo sabe se existem, não podendo ser aceita a presunção, razão pela qual o argumento deve, com a devida vênia, ser afastado, reformando-se a R. Decisão vergastada”.

A parte agravada Lewiston Incorporadora ME não ofereceu resposta.

É o relatório.

1. Trata-se de ação de execução promovida por Belmetal Indústria e Comércio Ltda contra Lewiston Incorporadora ME, lastreada em contrato de compromisso de compra e venda, objetivando o recebimento do valor de R\$100.000,00, para abril de 2002 (fls. 189/191 dos autos de origem).

No que interessa ao julgamento do presente recurso: **(a)** em 07.04.2003, foi penhorado o imóvel de matrícula nº459, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP (fls. 67 dos autos de origem); **(b)** o Município de Bauru habilitou nos autos crédito tributário existente face à parte devedora no valor de R\$285.613,15 (fls. 1282/1284 dos autos de origem); **(c)** o imóvel penhorado foi levado à hasta pública, restando os leilões negativos (fls. 1547/1558 dos autos de origem) e **(d)** o leiloeiro nomeado informou ao Juízo que, após o encerramento dos leilões, houve a apresentação de proposta por terceiro interessado Empírio Administração de Bens Ltda. na arrematação do bem pelo valor de 50% da avaliação (fls. 1547/1558 dos autos de origem).

O Município de Bauru e Belmetal Indústria e Comércio Ltda manifestaram-se a favor da proposta formulada (fls. 1562/1564 e 1569/1570 dos autos de origem).

A r. decisão agravada foi proferida nos seguintes termos:

“Vistos.

Trata-se de ação de execução movida por Belmetal Ind e Com Ltda em face de Lewiston Importadora Ltda.

Foi lavrado termo de penhora do imóvel objeto da matrícula nº 459, do 2º cartório de registro de imóveis de bauru/sp (fl. 287), retificada pelo termo de fl. 363 dos autos.

Referidos direitos foram levados à leilão, havendo, após o encerramento das 2 praças - ambas negativas - o oferecimento de lance, de 50% da avaliação do bem.

A proposta de arrematação do bem não pode prosperar. o lance extemporâneo não pode ser admitido, sob pena de violação aos princípios que orientam e norteiam a alienação judicial por meio do leilão eletrônico.

Nesse sentido o entendimento do tribunal de justiça do estado de são paulo:

Agravo de instrumento - execução de título extrajudicial - penhora de 50% de bem imóvel indivisível - leilão eletrônico - arrematação - nulidade reconhecida - lance ofertado pelo coproprietário após o

encerramento do segundo leilão - inadmissibilidade - violação dos princípios que orientam a alienação judicial por meio eletrônico - artigo 882, §§ 1º e 2º do cpc, e artigos 263 e 264 das n.s.c.g.j. - decisão correta - manutenção necessária - recurso desprovido.(tjsp; agravo de instrumento 2041546-11.2017.8.26.0000; relator (a):irineu fava; órgão julgador: 17ª câmara de direito privado; foro regional viii - tatuapé -1ª vara cível; data do julgamento: 21/11/2018; data de registro: 21/11/2018) - g.n.

Agravo de instrumento. execução de título extrajudicial. leilão eletrônico negativo. valor mínimo para venda fixado em 70% da avaliação atualizada. indeferimento do pedido de terceiro interessado, feito dias após o encerramento do leilão, de aquisição do bem por valor equivalente a 51% da avaliação atualizada. intempestividade do lance. interessado que deve participar de eventual novo leilão, em igualdade de condições com outros participantes. aceitação de valor inferior ao lance mínimo, após o encerramento do leilão, que implicaria em violação ao princípio da igualdade entre os licitantes. decisão mantida. recurso desprovido. (tjsp; agravo de instrumento 2056751-46.2018.8.26.0000; relator (a): elói estevão trolly; órgão julgador: 15ª câmara de direito privado; foro regional iii - jabaquara - 2ª vara cível; data do julgamento: 25/09/2018; data de registro: 28/09/2018).

Não bastasse a intempestividade do lance ofertado, imperioso pontuar que seu valor deve ser considerado vil, nos termos do art. 891 do código de processo civil, uma vez que inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital:

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).

Na hipótese dos autos, foi estipulado e previsto no edital, como preço mínimo, o equivalente a 85% do valor da avaliação do imóvel. o interessado, por sua vez, ofereceu lance de 50% de seu valor.

Dessa forma, fica indeferido o pedido de arrematação extemporânea.

Após o decurso do prazo para oferecimento de recurso contra esta decisão, manifeste-se a parte exequente em termos de prosseguimento.

Intimem-se”.

2. A pretensão recursal da parte agravante é de reforma da r. decisão agravada, para “que seja autorizada a alienação do imóvel no importe de

50% (cinquenta por cento) do valor atualizado do bem, conforme proposta realizada às fls. 1551/1558”.

3. Reforma-se a r. decisão agravada.

3.1. No que concerne à arrematação: **(a)** a proposta de pagamento à vista sempre prevalece sobre a proposta de pagamento em parcelas, ainda que oferecida em valor inferior e **(b)** admissível a aceitação de proposta apresentada após o início do segundo leilão, quando inexistirem outros interessados e desde que respeitados o limite mínimo de preço, a garantia necessária e o princípio de boa-fé.

Nesse sentido a orientação do Eg. STJ: **(a)** “RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. LEILÃO JUDICIAL. SEGUNDA HASTA PÚBLICA. TEMPESTIVIDADE. BEM IMÓVEL. PAGAMENTO EM PRESTAÇÕES. PAGAMENTO À VISTA. PREJUÍZO DOS CREDORES. INEXISTENTE. PRINCÍPIO DA EFETIVIDADE. AUSENCIA DE INTERESSADOS. PECULIARIDADES. SITUAÇÃO NEGOCIAL. 1. Ação de cobrança ajuizada em 09/12/2015, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 03/04/2022 e concluso ao gabinete em 26/12/2022. 2. O propósito recursal consiste em decidir se é admissível a proposta de pagamento em prestações, apresentada após o início do segundo leilão judicial, quando inexistente outro interessado. 3. A finalidade da expropriação dos bens do executado é auferir condições de satisfação dos créditos (art. 797 do CPC/15), respeitando o princípio da menor onerosidade do devedor (art. 805 do CPC/15). 4. **A fim de dar maior efetividade e tempestividade à satisfação do crédito, a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.** 5. **A depender das peculiaridades da hipótese e de sua situação negocial, mormente quando inexistirem outros interessados, é possível a apresentação de proposta de pagamento em prestações após o início da segunda hasta pública, desde que respeitados o limite mínimo de preço, a garantia necessária e o princípio de boa-fé.** 6. Na espécie, o Tribunal de origem admitiu a proposta de pagamento em prestações que foi apresentada após o início do segundo leilão judicial, em prol da efetividade do processo, considerando o fato de ter havido apenas o licitante ofertante da proposta de pagamento em prestação. 7. **Recurso especial conhecido e desprovido**” (3ªT, REsp nº 2.043.394/SP, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 8/8/2023, DJe de 14/8/2023, o destaque não consta do original); **(b)** “AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. HASTA PÚBLICA. PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO. DURANTE O PRAZO. POSSIBILIDADE. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N. 284 DO STF. ARREMATAÇÃO. IRREGULARIDADE. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO DE INTERESSADOS. MODIFICAÇÃO. REEXAME. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. “É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia” (Súmula n. 284 do STF). 2. **A regra prevista no art. 895, II, do CPC pode ser mitigada para admitir a apresentação de pagamento parcelado durante a realização da hasta, quando não há outros licitantes.** 3.

Rever a conclusão do tribunal a quo de que inexistiu prejuízo à hasta pública, ante a ausência de outros licitantes implica revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ. 4. Agravo interno desprovido. (4ªT, AgInt no REsp nº 2.128.727/SP, rel. Min. Ministro João Otávio de Noronha, j. 16/9/2024, DJe de 18/9/2024, o destaque não consta do original) e **(c)** “AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. LEILÃO JUDICIAL. BEM IMÓVEL. ARREMATAÇÃO. PRINCÍPIO DA VINCULAÇÃO AO EDITAL. DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. FALTA DE INDICAÇÃO. SÚMULA Nº 284/STF. LANCE À VISTA. PREFERÊNCIA. PROPOSTA. PAGAMENTO PARCELADO. 1. Considera-se deficiente de fundamentação o recurso especial que não indica os dispositivos legais supostamente violados pelo acórdão recorrido, circunstância que atrai a incidência, por analogia, da Súmula nº 284/STF. 2. **A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que, em leilão judicial, a proposta de pagamento à vista sempre terá preferência sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que o valor oferecido seja inferior, já que o pagamento à vista satisfará imediatamente a dívida. Exegese do art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil.** 3. Agravo interno não provido. (3ªT, AgInt no REsp nº 2.014.520/MS, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 27/11/2023, DJe 30/11/2023, o destaque não consta do original).

3.2. As regras relativas ao modo e apresentação das propostas estabelecidas no art. 895, do CPC, e, consequentemente, dos arts. 263 e 264, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça deste Eg. Tribunal de Justiça, podem ser mitigadas, em relação às propostas apresentadas após o encerramento do segundo leilão negativo, em atendimento aos princípios da celeridade processo e dos princípios do processo de execução da satisfação do direito do credor e da economia da execução, por não implicar em prejuízo às partes.

Nesse sentido, para casos análogos, mas com inteira aplicação à espécie, a orientação dos julgados extraídos do site deste Eg. Tribunal de Justiça: **(a)** “ARREMATAÇÃO EM HASTA PÚBLICA. Nulidade de proposta de arrematação afastada na origem. Manutenção. Ausência de interessados na arrematação do bem litigioso em hasta pública. Proposta de arrematação apresentada após o encerramento da segunda praça. Precedentes desta Corte mitigam a incidência da regra prevista no artigo 895, II, do CPC. Embora apresentada a proposta após o encerramento da 2ª praça, foi observado o limite de 50% do valor de avaliação fixado no último edital para afastar a arrematação por preço vil. Ausência de prejuízo às partes. Ausência de nulidade no lance tardio, já que não houve licitantes interessados anteriormente e a proposta observou o limite mínimo fixado no edital. Não houve violação ao princípio da paridade que deve vigorar entre potenciais licitantes. Arrematação homologação, por não violar os termos do edital. Recurso desprovido.” (1ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento 2106863-77.2022.8.26.0000, rel. Des. Francisco Loureiro, j. 02/06/2022, o destaque não consta do original); **(b)** “AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão que homologou proposta de aquisição de bem penhorado em prestações. Inconformismo dos executados, alegando que tal proposta é extemporânea e está em desacordo com o edital. Desacolhimento. Proposta apresentada após o

encerramento do segundo leilão. Regra atinente ao limite temporal prevista no art. 895, II, do CPC, que comporta mitigação quando não se vislumbrar prejuízo às partes, mormente se não houver licitantes na segunda praça, como no caso. Precedentes deste E. TJSP. Valor ofertado que, além de respeitar o limite estipulado em edital para a segunda praça, está em consonância com o que dispõe o art. 891, parágrafo único, do CPC. Diante dos princípios da responsabilidade patrimonial, do resultado, da utilidade, da boa-fé e da economia e celeridade processuais, que norteiam o processo de execução, e considerando que o litígio se arrasta desde 2001, seria desarrazoado não homologar mencionada proposta. **Decisão mantida. Recurso não provido.** AGRADO INTERNO. Decisão que indeferiu o pedido de efeito suspensivo. Inconformismo dos recorrentes, insistindo na pretensão deduzida. Hipótese em que o julgamento de mérito do instrumental torna prejudicado o interno. Recurso prejudicado” (6ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento 2128543-84.2023.8.26.0000, rel. Des. Clara Maria Araújo Xavier, j. 22/09/2023, o destaque não consta do original); e **(c)** “AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PROPOSTAS DE PAGAMENTO PARCELADO DO LANCE – VIABILIDADE. Insurgência da executada contra o fato de as propostas terem sido realizadas após o encerramento do leilão. Elementos dos autos que revelam que as propostas ocorreram poucos minutos após o término do certame. Leilão que não contou com a participação de licitantes. Inexistência de ofensa aos princípios da transparência, publicidade e isonomia. Medida que prestigia os princípios da satisfação da execução, que ocorre no interesse do credor e que, diante da ausência de prejuízo, não ofende ao devido processo legal e da menor onerosidade ao devedor. Irresignação contra a possibilidade de parcelamento do lance. Inconsistência. Previsão expressa em decisão judicial, no edital e na norma processual (art. 895, do CPC). RECURSO DESPROVIDO. AGRADO INTERNO PREJUDICADO.” (26ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento 2064601-78.2023.8.26.0000, rel. Des. Antonio Nascimento, j. 21/02/2024, o destaque não consta do original)

3.3. O art. 891, § único, CPC/2015 considera vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação, podendo ser admitida a arrematação ou alienação particular por preço inferior, diante das peculiaridades do caso concreto.

Nesse sentido, a orientação do Eg. STJ: **(a)** “PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL PENHORADO. ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR. APLICAÇÃO DO CONCEITO DE PREÇO VIL À ALIENAÇÃO DIRETA. EXEGESE DO ART. 891, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC/15. POSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE A FLEXIBILIZAR O CONCEITO LEGAL. PECULIARIDADES DA HIPÓTESE DOS AUTOS. VENDA POR PREÇO VIL NÃO CARACTERIZADA. INÚMERAS TENTATIVAS FRUSTRADAS DE ALIENAÇÃO POR HASTA PÚBLICA. IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL HÁ

MAIS DE 4 ANOS. BENFEITORIAS REALIZADAS. MANUTENÇÃO DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR. REFORMA DA DECISÃO RECORRIDA. 1. Ação de cobrança, ajuizada em 30/5/1996, em fase de cumprimento de sentença desde 23/8/1999, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 14/5/2021 e concluso ao gabinete em 16/11/2022. 2. O propósito recursal consiste em decidir se (I) o conceito legal de preço vil, previsto no art. 891, parágrafo único, do CPC/15, aplica-se à hipótese de alienação de imóvel por iniciativa particular; e se (II) é possível, diante das peculiaridades da situação em concreto, admitir a arrematação em valor menor ao equivalente aos 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada do bem, sem caracterizar preço vil. 3. **O art. 891 do CPC/15 dispôs que "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".** 4. Trata-se de regra aplicável às diversas modalidades de transmissão coativa dos bens penhorados, seja na adjudicação, seja na alienação (art. 825 do CPC/15). Logo, também incide na alienação por iniciativa particular e por leilão judicial eletrônico ou presencial (art. 879 do CPC/15). **5. A jurisprudência desta Corte flexibiliza o conceito legal de preço vil em hipóteses específicas e reconhece a possibilidade de, diante das peculiaridades da situação em concreto, admitir a arrematação em valor menor ao equivalente a cinquenta por cento da avaliação do bem, sem caracterizar preço vil. Precedentes.** 6. Hipótese em que o imóvel foi alienado por 53,86% do valor originário da avaliação e por 41,45% do valor atualizado desde a última tentativa de alienação por hasta pública. Ainda, importa considerar que foram realizadas diversas tentativas frustradas de alienação judicial (12 ao total), e que, no particular, a recorrente foi imitada na posse do imóvel em novembro de 2018 e já realizou, inclusive, diversas benfeitorias no local. 7. Acórdão recorrido que anulou a alienação direta e determinou a realização de nova perícia de avaliação. Necessidade de reforma do decisum. 8. **Na espécie, não há de ser considerado vil o preço na arrematação por iniciativa particular, mesmo que inferior a 50% do valor atualizado da avaliação do imóvel. Trata-se de interpretação que melhor atende ao princípio da razoável duração do processo, bem como ao princípio da proteção da confiança legítima.** 9. Recurso especial conhecido e provido para reformar o acórdão recorrido e reconhecer a validade da alienação por iniciativa particular realizada” (3ªT, REsp nº 2.039.253/SP, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 21/3/2023, DJe 23/3/2023, o destaque não consta do original); **(b) “RECURSO ESPECIAL. FALÊNCIA E PROCESSUAL CIVIL. ARREMATÇÃO. ALEGAÇÃO DE PREÇO VIL. CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. PRECEDENTES. HIPÓTESE EM QUE AS PECULIARIDADES DO CASO NÃO AUTORIZAM A CONCLUSÃO DE PREÇO VIL. INTERPRETAÇÃO CONFORME O ESTATUÍDO NO NOVO CPC (ART. 891, PARÁGRAFO ÚNICO).** 1. Controvérsia oriunda de agravo de instrumento contra decisão que indeferiu pedido de arrematação de bem arrecadado e levado à hasta pública por ter sido considerado vil o preço oferecido. 2. **Hipótese em que o recorrente arrematou o bem em segundo leilão, mediante lance único, pelo valor mínimo fixado no próprio edital da hasta pública.** 3. **Precedentes desta Corte reconhecendo a possibilidade de, diante das peculiaridades do caso concreto, admitir a arrematação em valor menor ao equivalente aos 50% (cinquenta por cento) da avaliação do bem, sem caracterizar preço vil.** 4.

Interpretação em consonância com o conceito legal de "preço vil" estatuído pelo parágrafo único, do art. 891 do novo CPC: "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." 5. RECURSO ESPECIAL PROVIDO" (3ªT, REsp nº 1.648.020/MT, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 9/10/2018, DJe de 15/10/2018, o destaque não consta do original); **(c)** "AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU SEGUIMENTO AO RECURSO. IRRESIGNAÇÃO DA RECORRENTE. 1. Não verificada violação ao art. 535 do CPC porquanto todas as questões submetidas a julgamento foram apreciadas pelo órgão julgador, com fundamentação clara, coerente e suficiente, revelando-se desnecessário ao magistrado rebater cada um dos argumentos declinados pela parte. 2. O decurso do tempo pela demora no processamento da ação expropriatória não autoriza a feitura de nova avaliação, devendo o valor apurado ser atualizado por meio da correção monetária. 3. A caracterização de preço vil tem como parâmetro o valor equivalente a 50% **(cinquenta por cento) da avaliação do bem, ressalvada a possibilidade, diante das circunstâncias do caso concreto, de arrematação em valor menor.** 4. Agravo regimental desprovido" (4ªT, AgRg no REsp nº 1.360.282/SP, rel. Min. Marco Buzzi, j. 4/2/2016, o destaque não consta do original) e **(d)** "AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARREMATAÇÃO. ALEGAÇÃO DE PREÇO VIL. CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ART. 620 DO CPC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. 1. **Como não existem critérios objetivos para a configuração de preço vil, a jurisprudência do STJ adotou como parâmetro o valor equivalente a 50% da avaliação do bem. No entanto, ressaltou que a caracterização do preço vil depende das circunstâncias do caso concreto, que podem permitir a arrematação até mesmo inferior a 50% do valor de avaliação do bem.** 2. Não compete ao Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso especial, revisar as premissas fáticas que nortearam o convencimento das instâncias ordinárias quanto à inexistência de preço vil. Óbice da Súmula n. 7/STJ. 3. Não se conhece de recurso especial em relação à matéria infraconstitucional que não tenha sido objeto de prequestionamento. 4. Agravo regimental desprovido" (3ªT, AgRg no AgRg no AREsp nº 114.267/RJ, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 17/10/2013, DJe de 24/10/2013, o destaque não consta do original).

3.4. Na espécie, a parte agravante interpôs o presente agravo de instrumento, objetivando a reforma da r. decisão agravada que rejeitou proposta de arrematação de bem imóvel, por terceiro interessado, sob os fundamentos de que: **(a)** a proposta, porque apresentada de forma extemporânea, em desacordo com o art. 891, CPC, viola as regras estabelecidas para alienação do bem e **(b)** a proposta apresenta preço vil, porque inferior ao estabelecido no edital, lei básica da alienação.

Das alegações das partes e dos documentos juntados aos autos, verifica-se que: **(a)** o imóvel penhorado - *imóvel de matrícula nº459, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP* – foi avaliado em R\$8.287.500,00, para junho de 2024 (fls. 1417/1437 dos autos de origem); **(b)** restou fixado pelo

edital do leilão público que, em caso de segunda hasta, não seria aceito lance inferior a 85% do valor de avaliação atualizado (fls. 1531 dos autos de origem); **(c)** os leilões públicos restaram negativos (fls. 1549 e 1550 dos autos de origem); **(d)** após o encerramento do segundo leilão, terceiro interessado ofereceu proposta de arrematação do bem, pelo valor de 50% da avaliação – R\$4.143.750,00 -, a ser pago à vista (fls. 1551/1558 dos autos de origem) e **(e)** as parte credora Município de Bauru e Belmetal Indústria e Comércio Ltda manifestaram-se a favor da proposta formulada (fls. 1562/1564 e 1569/1570 dos autos de origem).

3.5. Aplicando-se as premissas supra, como, no caso dos autos: **(a)** a execução se processa há mais de vinte anos, objetivando a satisfação de dívida de elevado valor – R\$3.143.760,17, para setembro de 2024 (fls. 189/191 e 1526 dos autos de origem); **(b)** em situação em que não foram localizados bens suficientes para o adimplemento do débito, **(c)** bem como há habilitação do crédito tributário da Fazenda Municipal de Bauru, no valor de R\$686.481,60, para outubro de 2024 (fls. 1565/1568 dos autos de origem), crédito este preferencial; **(d)** as hastas públicas realizadas restaram negativas (fls. 1549 e 1550 dos autos de origem); **(e)** houve apresentação de proposta por um único interessado, com intenção de adquirir o bem por 50% do valor da avaliação, a ser pago à vista, ainda que em quantia inferior ao valor fixado no edital, lei básica da alienação, e que não se apresenta como vil, ante a orientação do Eg. STJ; **(f)** justificou o preço oferecido pela abundante oferta de bens imóveis com as mesmas características no local onde está situado – Cidade Industrial de Bauru/SP (fls. 1551/1558 dos autos de origem), **(g)** houve ampla aceitação da proposta pelas partes credoras e inexistente objeção da parte executada e **(h)** considerando o objetivo da execução, que é a satisfação do débito da parte exequente, e a ausência de prejuízo para demais interessados na aquisição do bem, **(j)** de rigor, considerando as peculiaridades do caso concreto, a reforma da r. decisão agravada para deferir o pedido de arrematação do imóvel de matrícula nº459, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP, com a aceitação da proposta feita pelo terceiro interessado, de pagamento do preço de 50% do valor da avaliação atualizado, à vista.

Isto é o quanto basta para o provimento do recurso.

4. Em resumo, respeitado o entendimento do MM Juízo da causa, o recurso deve ser provido, para reformar a r. decisão agravada, nos termos supra especificados.

Ante o exposto e para o fim acima, **dá-se provimento ao recurso.**

Manoel Ricardo Rebello Pinho

Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO