



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307326

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2210395-96.2024.8.26.0000, da Comarca de Itapetininga, em que é agravante DOUGLAS LIMA GALDINO, é agravado FÁBIO ROMANHA DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ELCIO TRUJILLO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2210395-96.2024.8.26.0000

Comarca de Itapetininga

Agravante: Douglas Lima Galdino

Agravado: Fábio Romanha de Oliveira

Voto nº 48.585

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO JUDICIAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu pedido de alienação em leilão judicial eletrônico de imóvel em fase de cumprimento de sentença indenizatória, com realização de dois pregões. No primeiro, lances não inferiores ao valor de avaliação; no segundo, lances a partir de 60% do valor de avaliação ou 80% se imóvel de incapaz. Agravante alega violação aos princípios da inafastabilidade da jurisdição, contraditório e ampla defesa, e busca suspensão da hasta pública.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a decisão que estabeleceu os termos do leilão judicial eletrônico, incluindo a possibilidade de lances inferiores ao valor de avaliação no segundo pregão, viola os direitos do agravante.

III. Razões de Decidir

3. O leilão foi realizado e o imóvel arrematado por valor superior a 60%, conforme permitido.

4. A alienação judicial é a única solução quando não há interesse dos condôminos em adjudicar a parte do outro, conforme artigos 1.320 e 1.322 do Código Civil. Não houve irregularidade na arrematação.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A alienação judicial de bem indivisível é válida quando não há acordo entre condôminos. 2. A estipulação de valor mínimo para arrematação em segundo pregão é legítima.

Legislação Citada:

Código Civil, arts. 1.320 e 1.322.

Jurisprudência Citada:
STJ, REsp nº 1.989.409/RS, Rel. Min. Nancy Andrighi,
Terceira Turma, j. 13.06.2023.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra a r. decisão de fls. 83/85, complementada à fl. 106 (processo nº 0000352-87.2024.8.26.0269 - 1ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga) que, em fase de cumprimento de sentença em indenizatória, deferiu o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico, restando consignado que o leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 (três) dias o primeiro e 20 (vinte) dias o segundo. Ainda, foi determinado que no primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem e que, caso não haja lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. Quanto ao segundo pregão, consignou-se que serão admitidos lances não inferiores a 60% (sessenta por cento) da última avaliação atualizada ou 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. Também constou da r. decisão atacada que a atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns, bem como que o pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Em busca de reforma, sustenta o agravante suposta violação aos princípios da inafastabilidade da jurisdição, ao contraditório e à ampla defesa, já que impõe a ele (recorrente, que não deu causa à situação fática) a venda forçada de sua propriedade por preço inferior à avaliação, em evidente prejuízo. Pugna pela suspensão da hasta pública até decisão final do presente recurso, bem como que se adote como valor mínimo da oferta para expropriação montante correspondente ao da avaliação atualizada.

O pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso foi indeferido – fls. 21/22.

Sem contraminuta.

É o relatório.

Em fase de cumprimento de sentença, o agravante concordou com o pedido de alienação do imóvel de propriedade das partes em hasta pública, pelo valor da avaliação judicial (fl. 48 do processo 0000352-87.2024.8.26.0269), nos termos estabelecidos no título executivo na ação de extinção de condomínio.

A decisão agravada deferiu o pedido e estabeleceu os termos do leilão judicial eletrônico, dentre os quais a realização de segundo pregão, na hipótese de ausência de lance superior à importância da avaliação no primeiro, com limite de lances não inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

Daí o agravo.

De início, anoto que o leilão foi realizado e o imóvel arrematado pelo agravado-exequente por valor superior a 60% (sessenta por cento) (fls. 29/35), pendente a homologação do auto de arrematação (fl. 147 do processo nº 0000352-87.2024.8.26.0269).

Os artigos 1.320 e 1.322 do Código Civil autorizam qualquer dos condôminos a exigir a divisão da coisa comum a qualquer tempo, e a vender se for indivisível.

De fato, nenhum coproprietário pode ser constrangido a permanecer em comunhão, a ficar em estado de indivisão, qualquer que tenha sido a causa dela.

E não havendo manifestação de interesse de qualquer dos condôminos de adjudicar a parte do outro, a alienação judicial era a única medida para a solução.

No caso dos autos, o agravado exerceu seu direito e preferência para aquisição, nos termos do artigo 1.322 do Código Civil:

Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Parágrafo único. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho.

Ademais, não houve qualquer irregularidade na arrematação, tendo o agravado observado o valor mínimo para o segundo pregão.

Tampouco há mácula na estipulação de valor mínimo para arrematação em segundo pregão, na hipótese de ausência de lances no primeiro pregão, qual deve observar o montante obtido na avaliação.

Isso porque tal prática é da natureza dessa modalidade de negociação: por primeiro é tentada a arrematação pelo valor da avaliação. Não havendo nenhum lance, há novo pregão por valor inferior, qual não pode ser vil¹.

A mera discordância do valor pelo qual o imóvel foi arrematado não é suficiente para anular ato válido.

Os condôminos podiam ter extinguido o condomínio por diversas outras maneiras, inclusive o próprio agravante podia ter arrematado o bem pelo valor mínimo estipulado no edital do leilão, contudo não o fez.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL. BEM COMUM INDIVISÍVEL. CONDOMÍNIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. AUSÊNCIA. PROLAÇÃO DE SENTENÇA CONDENATÓRIA. DESCABIMENTO. SENTENÇA DE EFICÁCIA CONSTITUTIVA. AUTORIZAÇÃO DE ADJUDICAÇÃO OU DE LEILÃO. VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM.

¹ Artigo 891 do Código de Processo Civil - 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.

NÃO INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA.

1. Ação de alienação judicial ajuizada em 20/12/2012, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 25/11/2021 e concluso ao gabinete em 07/04/2022.

2. O propósito recursal consiste em definir se a) houve negativa de prestação jurisdicional; b) é cabível, na ação de alienação de bem comum indivisível, a prolação de sentença condenatória e c) incidem juros de mora sobre o valor de avaliação do bem.

3. Na hipótese em julgamento, deve ser afastada a existência de omissão no acórdão recorrido, pois as matérias impugnadas foram enfrentadas de forma objetiva e fundamentada no julgamento da apelação e no rejuízo dos embargos de declaração, naquilo que o Tribunal a quo entendeu pertinente.

4. Salvo exceções legais, qualquer dos condôminos tem o direito de, a qualquer momento, pôr fim ao condomínio. Trata-se, pois, de exercício de direito potestativo. Se a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os demais, será realizada a venda e repartido o valor obtido (art. 1.322, caput, do CC/02).

5. A primeira possibilidade de extinção do condomínio consiste na adjudicação de todo o bem a apenas um dos consortes, sem prévia oferta a terceiros, depositando-se o valor correspondente aos quinhões dos demais. **A venda em leilão eletrônico ou presencial, com a possibilidade de lance por terceiros, somente terá lugar se os condôminos não entrarem em acordo quanto à adjudicação da coisa comum a um deles (art. 1.322, caput, do CC/02 e art. 730 do CPC/2015). Nessa hipótese, porém, a lei assegura, em condições iguais de oferta, o direito de preferência do condômino em relação a estranho.**

6. A alienação de coisa comum indivisível é procedimento de jurisdição voluntária (art. 725, IV, do CPC/2015) e o provimento jurisdicional proferido tem natureza constitutiva, já que o juiz constitui título autorizador da adjudicação do bem por um dos condôminos ou, então, da realização do leilão judicial. Vale dizer, a sentença judicial carece de eficácia condenatória.

7. Os juros de mora têm por finalidade ressarcir o credor pelo atraso no pagamento da dívida (art. 394 do CC/02). Não incidem juros de mora sobre o valor de avaliação do bem. Aquele que adquire um bem, no

âmbito de procedimento judicial, apenas se torna devedor quando perfectibilizada a adjudicação ou a arrematação, pois é nessa ocasião que é contraída a obrigação de pagar. Antes disso, o adquirente nada deve ao alienante, de modo que não há mora.

8. Na espécie, os recorridos não anuíram com a adjudicação dos bens imóveis à recorrente pelo valor de avaliação. Ainda assim, o juiz proferiu sentença, na qual extinguiu o condomínio e condenou a recorrente ao pagamento do valor correspondente aos quinhões de propriedade dos recorridos. O Tribunal de origem manteve a sentença, apenas acrescentando correção monetária e juros de mora de 1% ao mês sobre o valor da avaliação dos bens. Ocorre que, além de não ser cabível sentença condenatória nesse procedimento, não havendo acordo acerca da adjudicação do bem a um dos condôminos, impõe-se a realização de leilão, no qual deverá ser observada a ordem de preferência estabelecida no art. 1.322 do CC/02.

9. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

(REsp n. 1.989.409/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/6/2023, DJe de 16/6/2023.)

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo.

ELCIO TRUJILLO

Relator