



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315125

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2366571-06.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante THAYS MARIANNA DE LIMA AGUIAR, são agravados BANCO GENERAL MOTORS S/A e JOSE CARLOS HERNANDES JUNIOR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com determinação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente), MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO E ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

SIMÕES DE ALMEIDA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 10166

Agravo de Instrumento nº: 2366571-06.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: Thays Marianna de Lima Aguiar

Agravado: Banco General Motors S/A e José Carlos Hernandez Junior

Interessados: Central Veículos e Peças Ltda. e outros

Juiz: Felipe Poyares Miranda

Agravo de Instrumento. Cumprimento de Sentença. Decisão que rejeitou impugnação à arrematação e homologou proposta de arrematação de imóvel. A agravante alega que o valor ofertado é inferior a 50% do valor atualizado da avaliação do bem. Proposta homologada que foi apenas 0,41% inferior ao mínimo legal de 50%, não justificando a anulação. Dever de partes e magistrado de garantir a resolução da controvérsia em tempo razoável. Execução se prolonga há mais de 20 anos sem resolução. Execução que se processa no interesse do credor. Boa-fé do adquirente. Possibilidade de complementação da oferta para que alcance o valor mínimo legal digno. Recurso desprovido, com determinação.

Cuida-se de agravo de instrumento de decisão proferida as fls. 2347/2348, em incidente de Cumprimento de Sentença que rejeitou a impugnação à arrematação apresentada e homologou a proposta de arrematação apresentada.

Sustenta a agravante que o valor ofertado é vil, pois inferior a 50% do valor atualizado da avaliação do bem imóvel.

As custas foram devidamente recolhidas às fls. 31/32.

O recurso é tempestivo e foi recebido com a concessão de efeito suspensivo.

Devidamente intimados, os agravados apresentaram contrarrazões no prazo legal (fls. 38/43 e fls. 45/48).

Pugnam pelo desprovido do recurso, afirmando que a

proposta apresentada é superior a 50% do valor de avaliação atualizado pelo índice IGP-M, devendo ser considerada a data da apresentação da proposta e não de sua homologação para fins de fixação do preço.

É o relatório.

Trata-se na origem de incidente de cumprimento de sentença iniciado em abril de 2003 para a cobrança de dívida no valor então de R\$ 149.556,13.

Em agosto de 2023 foi determinada a realização de leilão eletrônico do imóvel objeto matrícula nº 6.987 do CRI de Lins-SP, junto com outros imóveis penhorados.

Foi então publicado edital de 1º e 2º leilão a serem realizados nos dias 06/10/2023 e 09/10/2023, respectivamente, com lance inicial mínimo de 60% do valor atualizado da avaliação do bem (*“Valor da Avaliação deste Lote: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) para novembro de 2018, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP”*).

O leilão restou negativo, conforme auto de fls. 2011/2015 que, na oportunidade, apresentou o valor atualizado do imóvel (*“Valor da Avaliação: R\$ 594.747,30 (quinhentos e noventa e quatro mil, setecentos e quarenta e sete reais e trinta centavos), para 10/2023 que será atualizado até a data da alienação conforme tabela do TJ/SP.”*).

Requerida pelo credor a realização de novo leilão, com a possibilidade de parcelamento do preço, nos termos do art. 895, §1º do CPC (fls.2019/2020) e subsequente publicação de novo edital, prevendo a realização de novos leilões em 02/02/2024 e 05/02/2024, que também restaram negativos (fls. 2169/2170).

Em 22 de março de 2024 o agravado José Carlos Hernandes Junior apresentou proposta de compra no valor de R\$ 301.375,48, divididos em uma entrada de R\$ 75.343,87 e 36 parcelas iguais de R\$ 6.278,66 (fls. 2178/2179).

Intimadas as partes a se manifestarem-se, a agravante impugnou o valor da proposta, sob a alegação de que o valor não atingiria o mínimo de 50% do valor atualizado da avaliação do imóvel.

A fls. 2259 o juízo “a quo” publicou decisão de seguinte conteúdo:

"Vistos. Diante do decurso de prazo para manifestação, homologo a oferta de fls.2242/2243 quanto aos débitos do IPTU, que poderão ser descontados do valor da alienação, desde que respeitadas as regras de prescrição. Intimem-se as partes para que sejam providenciadas as tratativas de pagamento do valor da entrada e a imissão na posse, no prazo de 5 dias. Int."

Observa-se que a oferta de fls. 2242/2243 se referia exclusivamente à manifestação do exequente no sentido de que: *“Com relação aos débitos de IPTU indicados pelo Município de Lins, importante destacar que poderá ser descontado do valor da alienação judicial exclusivamente os valores diretamente relacionados com o lote objeto da proposta de alienação de Matrícula nº 6.987, respeitando as regras de prescrição.”*

O agravado José Carlos, por sua vez, entendeu pela homologação de sua proposta e procedeu ao depósito do valor da entrada (fls. 2264/2267) em 10/10/2024, requerendo, ainda, a oitiva do exequente para que se manifestasse acerca da possibilidade de emissão de boletos para pagamento das parcelas restantes, até o total cumprimento da obrigação, mediante a devida comprovação nos autos, com o fito de evitar inúmeros depósitos judiciais, com o que concordou o exequente (fls. 2300/2302).

Petição da agravante a fls. 2296/2298, reiterando sua impugnação.

Depósito da segunda parcela da proposta (fls. 2334/2340).

Decisão agravada, rejeitando a impugnação e homologando a proposta de aquisição (fls. 2347/2348), publicada em 18/11/2024.

Pois bem.

Inicialmente afasto a alegação dos agravados de preclusão/intempestividade da manifestação da agravante.

Sua impugnação foi apresentada tempestivamente, não sendo em absoluto sua culpa a demora no julgamento, cabendo consignar que se trata de processo tumultuoso, com diversas partes interessadas, atravessando petições e apresentando pedidos concomitantes que por vezes se misturam e podem se perder.

No mais, a despeito de sua argumentação, não assiste razão à agravante ao requerer que a atualização do valor do bem seja baseada da data da homologação da proposta.

Como consignado anteriormente, a demora entre a apresentação de sua proposta e a homologação por porte do juízo não se deu por culpa do proponente que, portanto, não pode ser punido por demora a que não deu caso.

O imóvel foi avaliado em R\$ 450.000,00 em novembro de 2018 e deverá ser atualizado até março de 2024 pelo índice legal do Tribunal de Justiça, como consignado nos editais publicados para todos os leilões e não pelo índice IGP-M, como sugerido pelo agravado.

Desta forma, razão assiste à agravante, ao alegar que a proposta fora feita por valor inferior a 50% do valor atualizado da avaliação do bem à época da proposta.

Entretanto, não se afigura caso de anular a proposta já homologada, ante o valor ínfimo a menor ofertado.

Isso porque a proposta fora apenas 0,41% inferior ao mínimo legal de 50%.

Não se ignora que o Código de Processo Civil estabelece que:

“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.”

Assim, em princípio, não se poderia considerar tal proposta, por se tratar, em tese, de “preço vil”.

Entretanto, este mesmo diploma legal estabelece que o processo se deve reger por Princípios Constitucionais, devendo zelar o magistrado pela Celeridade e Efetividade do Processo em concordância com os Princípios da Razoabilidade e Proporcionalidade:

Art. 1º O processo civil será ordenado, disciplinado e interpretado conforme os valores e as normas fundamentais estabelecidos na

Constituição da República Federativa do Brasil, observando-se as disposições deste Código.

Art. 4º As partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa.

Art. 5º Aquele que de qualquer forma participa do processo deve comportar-se de acordo com a boa-fé.

Art. 6º Todos os sujeitos do processo devem cooperar entre si para que se obtenha, em tempo razoável, decisão de mérito justa e efetiva.

Art. 7º É assegurada às partes paridade de tratamento em relação ao exercício de direitos e faculdades processuais, aos meios de defesa, aos ônus, aos deveres e à aplicação de sanções processuais, competindo ao juiz zelar pelo efetivo contraditório.

Art. 8º Ao aplicar o ordenamento jurídico, o juiz atenderá aos fins sociais e às exigências do bem comum, resguardando e promovendo a dignidade da pessoa humana e observando a proporcionalidade, a razoabilidade, a legalidade, a publicidade e a eficiência.

No caso concreto, a agravante, interessada que detém a posse do bem arrematado se insurge tão somente quanto ao valor da oferta, não apresentando nenhuma outra exceção que possa invalidar a arrematação, exceto a ínfima discrepância de valores.

Não se descuida que, nos termos do art. 797 do CPC, a execução deva se processar em benefício do credor:

“Artigo 797. Ressalvado o caso de insolvência do devedor, em que tem lugar o concurso universal, realiza-se a execução no interesse do exequente que adquire, pela penhora, o direito de preferência

sobre os bens penhorados”

Assim, de maneira a privilegiar a satisfação da execução, que se prolonga há mais de 20 anos, considerando a diferença ínfima a menor na proposta apresentada, bem como a boa-fé do adquirente, que realizou os pagamentos devidos até o momento em que determinada a suspensão por decisão deste Relator, deve ser oportunizada a manutenção da oferta de arrematação homologada, mediante a complementação por parte do arrematante do valor que contemple a parcela faltante para que a oferta alcance o preço mínimo de 50% do valor atualizado da avaliação até março de 2024, data da oferta original, homologada.

Tal solução não é estranha a esta Corte, pois, como já enfatizado, é papel dos magistrados e das partes zelar pela resolução justa e efetiva das controvérsias:

EMBARGOS À ARREMATAÇÃO – LEILÃO EXTRAJUDICIAL – Inexistência de nulidade – Proposta formulada dentro do prazo previsto no edital – Posterior adequação de valor mais benéfico às partes, mantidas as demais condições, o que não a torna extemporânea – Ausência de prejuízo considerada a inexistência de outros lances e o longo tempo em se tenta a alienação judicial do bem – Desnecessidade de nova intimação específica dos coproprietários, que fazem parte dos autos principais – Ausência de qualquer manifestação indicando intenção de aquisição do imóvel nos termos da oferta, a evidenciar caráter protelatório da pretensão, o que não se pode admitir – Desnecessidade de reavaliação do imóvel - Elementos constantes nos autos que não apontam qualquer discrepância de valor em relação ao preço do imóvel obtido em anterior avaliação, o que se reforça pelos dois leilões anteriores infrutíferos - Hipótese em que, ademais, a realização da pretendida reavaliação, além de acarretar ônus às partes, prolongaria ainda mais o andamento da execução - Incidência, outrossim, de atualização monetária sobre o valor do imóvel quando da realização do leilão – Ausência de prejuízo à parte executada – Recurso a que se nega provimento. (TJSP;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível 1000351-29.2021.8.26.0257; Relator (a): Marco Fábio Morsello; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ipuã - Vara Única; Data do Julgamento: 29/10/2024; Data de Registro: 29/10/2024)

De rigor, portanto, a manutenção, em princípio, da decisão agravada, oportunizando-se ao arrematante a complementação de sua oferta, para que atinja, ao menos, o valor mínimo legal, atualizado pelo índice legal do Tribunal de Justiça.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, com determinação.

Por fim, dou por pré-questionados os dispositivos legais e/ou constitucionais apontados.

SIMÕES DE ALMEIDA

Relator