



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000352208

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1081308-95.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FUNDAÇÃO TECHNOS DE PREVIDENCIA SOCIAL, é apelado ITAÚ UNIBANCO S/A.

ACORDAM, em 29ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), FABIO TABOSA E CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

SILVIA ROCHA
RELATORA
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1081308-95.2024.8.26.0100
11ª Vara Cível do Foro Central da Capital
Apelante: Fundação Technos de Previdência Social
Apelado: Itaú Unibanco S/A
Juiz de 1ª Instância: Luiz Gustavo Esteves
Voto nº 38269.

- APELAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO PRETENDENDO LIVRAR DA PENHORA IMÓVEL EM QUE HÁ COPROPRIEDADE ENTRE A EMBARGANTE E A DEVEDORA. 1. A embargante, detentora de 3% do imóvel, alega que sua fração não pode ser penhorada e que a avaliação do imóvel está abaixo do valor de mercado. 2. A penhora não atingiu a fração de 3% da embargante e a alienação integral do bem é permitida, garantindo-se ao coproprietário o valor de sua cota parte, em dinheiro, sobre o valor da avaliação, ainda que a arrematação ocorra em segundo leilão. 3. A alegação de defasagem da avaliação está preclusa, porque não foi arguida nos embargos, havendo inovação indevida. 4. Descabimento da fixação dos honorários advocatícios por equidade (Tema 1.076/STJ) – Revogado o efeito suspensivo concedido à apelação - Apelo conhecido em parte e não provido.

Insurge-se a embargante, em embargos de terceiro, contra a r. sentença de fls. 184/186, que julgou improcedente o pedido e a condenou ao pagamento das custas, despesas processuais e de honorários advocatícios de 10% do valor atualizado da causa.

Sustenta a apelante (fls. 189/202) que: a) a ordem de leilão eletrônico do imóvel de que é coproprietária representa risco ao seu direito de propriedade, ainda que sua fração ideal tenha sido resguardada; b) o valor da avaliação está aquém do valor de mercado do imóvel, o que resultará na desvalorização da sua fração ideal; c) em segundo leilão o bem poderá ser arrematado por 50% do preço da avaliação, o que a prejudicará; d) o credor não demonstrou ter esgotado os meios de execução, não havendo prova de que a penhora do imóvel é o único meio de satisfazer o débito; e) os honorários sucumbenciais devem ser fixados por equidade, para haver correspondência entre o trabalho executado e a remuneração



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

correspondente.

Recurso tempestivo e preparado.

O pedido de concessão de efeito suspensivo ao apelo foi acolhido (fls. 247/253).

Houve resposta (fls. 257/272), com preliminar de não conhecimento do recurso, por inovação recursal, tendo em vista que as alegações de incorreção do valor da avaliação e a possibilidade de o bem ser arrematado, em segundo leilão, por 50% do valor da avaliação, não foram arguidas na petição inicial. Além disso, o apelo viola o princípio da dialeticidade, porque não impugna nenhum fundamento da sentença.

É o relatório.

1. Cuidam os presentes autos de embargos de terceiro distribuídos por dependência aos autos do cumprimento provisório de sentença nº 0048708-09.2022.8.26.0100, movido pelo ora apelado Itaú Unibanco S/A. contra ATP Tecnologia e Produtos S.A., em que houve a penhora dos lotes de terreno “L”, “M”, “R” e “S” da Quadra 601 do Setor de Grandes Áreas Norte (SGA/Norte). Referido imóvel tem propriedade compartilhada entre a executada ATP, detentora de 93%, a Associação Brasileira dos Bancos Estaduais, detentora de 4%, e a ora apelante, detentora de 3%.

Na petição inicial a ora apelante alegou que: “a fração do imóvel correspondente à cota-parte da Embargada é absolutamente insuscetível à indisponibilidade decorrente de atos objeto desta lide. Primeiro, porque a Embargante não é parte da ação movida entre Itaú e ATP. Segundo, porque seu patrimônio não responde pelas obrigações contraídas pelos demais coproprietários. Nesse sentido, é imperioso ressaltar que a copropriedade não presume responsabilidade solidária entre os coproprietários, a qual resulta da lei ou de vontade expressa das partes, conforme disciplina o art. 265 do Código

Civil” (sic, fl. 4 dos embargos de terceiro). Ressalta “que o referido imóvel possui propriedade compartilhada entre a ATP, detentora de 93% (noventa e três por cento), a Associação Brasileira dos Bancos Estaduais (“ASBACE”), detentora de 4% (quatro por cento) e a ora Embargada, detentora de 3% (três por cento)” (sic, fl. 4).

Segundo a embargante, “além dos riscos concretos à copropriedade da Embargante, é imperioso trazer à atenção deste douto Juízo a existência de decisão anterior, proferida nos autos da Execução Fiscal nº 0069318-65.2015.4.01.3400 (“Execução Fiscal”), em trâmite perante a 11ª Vara Federal de Execução Fiscal da Seção Judiciária do Distrito Federal, declarando a indisponibilidade de todos os bens dos executados, alcançando, inclusive, o imóvel objeto de penhora nos autos em apenso”, e “em atenção à sua anterioridade, a penhora do imóvel deferida nos autos da Execução Fiscal tem preferência à indisponibilidade determinada nos autos em apenso, servido o bem para garantir o crédito da Fazenda Nacional, cujo valor histórico alcança a quantia de R\$ 213.923.469,26 (duzentos e treze milhões novecentos e vinte e três)” (sic, fl. 5).

A embargante afirmou que “caso o imóvel seja arrematado somente no segundo leilão, ele perderá, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) do seu valor de avaliação, o que, sem sombra de dúvidas, se mostra prejudicial não só a Embargante e à ASBACE, tendo em vista a expressiva diminuição de seu patrimônio, mas também à Fazenda Nacional, considerando a redução da garantia de seu crédito” (sic, fl. 5).

Em 27.5.2024, presentes os requisitos do art. 678 do CPC, os embargos foram recebidos e foi determinada a suspensão do cumprimento provisório de sentença em relação ao imóvel de matrícula nº 19376, do 2º CRI do Distrito Federal (fl. 52).

O embargado apresentou contestação (fls. 60/67), pedindo a improcedência dos embargos e a revogação da suspensão da execução (fls. 66).

A r. sentença rejeitou os embargos de terceiro, porque, “conforme reconhecido pelo próprio embargante, a penhora do imóvel alcançou,

apenas, 93% da sua metragem, ou seja, não atingiu sua fração, correspondente a 3% do bem. As demais questões levantadas são estranhas ao feito, bem como não podem ser pleiteadas pelo embargante, o qual não pode tutelar direito alheio.” (fls. 185).

Neste apelo, a recorrente afirmou que “o preço de avaliação do bem, indicado pelo Oficial de Justiça avaliador em R\$ 102.549.259,45 (cento e dois milhões, quinhentos e quarenta e nove mil, duzentos e cinquenta e nove reais e quarenta e cinco centavos), está muito aquém ao valor de mercado do imóvel, cujo preço de comercialização foi avaliado em R\$ 132.137.631,81 (cento e trinta e dois milhões, cento e trinta e sete mil, seiscentos e trinta e um reais e oitenta e um centavos), conforme laudo acostado nos autos do Cumprimento Provisório de Sentença.” Além disso, “caso o imóvel seja arrematado somente no segundo leilão, ele perderá, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) do seu valor, o que, sem sombra de dúvidas, se mostra prejudicial à Apelante, tendo em vista a expressiva diminuição de seu patrimônio.” (fls. 194/195).

2. Do cotejo entre as alegações iniciais e as matérias arguidas neste apelo verifica-se que, de fato, houve inovação.

Ao tempo em que foram promovidos os embargos de terceiro já havia decisão nos autos do cumprimento provisório de sentença, determinando que fosse “utilizado o valor apontado pela própria executada R\$102.549.259,45 (valor atualizado até novembro de 2022) fls. 80/124, com o qual concorda a exequente.” (fls. 834/835 do cumprimento provisório). Tal decisão foi publicada em **14.3.2024** e os embargos foram promovidos em **24.5.2024**.

Sendo assim, discussão quanto ao valor da avaliação poderia ter sido suscitada nos embargos pela embargante, mas não foi.

Mesmo que assim não fosse, observo, não se falaria em defasagem do valor da avaliação do imóvel. Isso porque a avaliação homologada data de 30.11.2022 (fl. 92 do cumprimento provisório) e será atualizada monetariamente. A segunda avaliação data de 24.4.2024 (fl.

923 do cumprimento provisório) e o parecer técnico não apresenta nenhuma justificativa para o aumento de cerca de 30% em um ano e meio.

A mesma alegação foi suscitada pela executada, nos autos do cumprimento provisório de sentença (fls. 1540/41), e ela foi rejeitada pelo MMº Juiz de 1º Grau, pelos seguintes fundamentos: “Fls. 1540/1568: o valor de R\$ 102.549.259,45 (válido em novembro-2022) está correto, e, conforme constou no edital, será atualizado até a data de alienação; cuida-se, pois, de questão preclusa, cf. decisão a fls. 834/835, não cabendo a rediscussão nesse momento (CPC: art. 507). Nada a retificar no edital do leilão nesse aspecto, portanto.” (fls. 1733/34 do cumprimento provisório).

Sendo assim, a avaliação do imóvel está acobertada pela preclusão, tanto porque não se tem notícia de recurso da executada a respeito, quanto porque não foi arguida nos embargos de terceiro pela apelante, que o fez somente em sede recursal, em indevida inovação recursal, da qual não se conhece.

3. Quanto à preservação da fração ideal da ora apelante, é sabido que, na expropriação de imóvel indivisível, a penhora não pode avançar sobre a fração daquele que não é devedor no processo, cujo direito de propriedade deve ser assegurado. Não obstante, é permitida a alienação integral do bem, garantindo-se ao coproprietário alheio à execução o equivalente de sua cota parte na propriedade, em dinheiro, observado o valor da avaliação, ainda que a arrematação ocorra em segunda praça (CPC, art. 843, § 2º).

A lei, portanto, preserva o direito de propriedade daquele que não é o responsável pelo débito, mesmo que a arrematação ocorra em segunda praça, porque lhe será garantido o valor equivalente de sua fração ideal, observada a avaliação e não o lance vencedor.

4. A penhora incide sobre bem nomeado pela



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

própria executada, não havendo necessidade de esgotamento de todos os bens da devedora para que a constrição incida sobre bem de que seja coproprietária.

5. Em relação aos honorários sucumbenciais, no julgamento do Tema 1.076/STJ foi fixada a impossibilidade de fixação de honorários de sucumbência por apreciação equitativa nos casos em que o valor da causa ou do proveito econômico forem elevados.

De acordo com o tema 1.076/STJ: “i) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória nesses casos a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC - a depender da presença da Fazenda Pública na lide -, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa. ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo.”

Improcedentes os embargos de terceiro, a embargante deve suportar os encargos da sucumbência, fixando-se os honorários do patrono do embargado nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, não havendo razão para a fixação por equidade, conforme orientação do Superior Tribunal de Justiça.

Diante do exposto, revogo o efeito suspensivo concedido à apelação, conheço de parte do apelo e a ele nego provimento, majorados os honorários advocatícios para 12% do valor atualizado da causa (CPC, art. 85, § 11).

SILVIA ROCHA
Relatora