



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000352554

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2287266-70.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante RUTH DE LIMA PITORRI, é agravada EVA DA CONCEIÇÃO GONZALEZ.

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 sem voto), ADEMIR MODESTO DE SOUZA E LUIZ ANTONIO COSTA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 35914

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2287266-70.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO - 10ª VARA CÍVEL

JUIZ(A) DE 1ª INSTÂNCIA: DANILO FADEL DE CASTRO

AGRAVANTE: RUTH DE LIMA PITORRI

AGRAVADO: EVA DA CONCEIÇÃO GONZALEZ

7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Arrematação de imóvel. Decisão que anulou os atos expropriatórios e designou novo leilão. Inconformismo da arrematante. Cabimento, em parte. Há mácula a ser reconhecida, visto que o lance foi inferior a 80% do valor da avaliação, o que viola direitos de dois menores, nos termos do artigo 896 do CPC. Ingresso dos incapazes nos autos após a sentença que extinguiu o condomínio. Irrelevância, visto que eles têm direito ao crédito da arrematação. Nulidade da arrematação. Reconhecimento. Recurso a que se nega provimento.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão de fls. 1560/1562, objeto de embargos rejeitados (fls. 1649/1650), que anulou o leilão que levou à arrematação do imóvel.

Insurge-se a agravante, alegando, em suma, que o leilão foi regular, visto que, quando julgado extinto o condomínio, os menores não integravam o polo passivo, recebendo doação apenas após o trânsito em julgado da demanda. Afirma, outrossim que não há mácula aos incapazes, visto que reservada sua quota-parte. Requer, assim, seja mantida a arrematação, com a oportunidade de opção de escolha de majoração do lance para 80% correspondente às diferenças cabentes a curatelada ou da majoração do lance para 80% correspondentes ao total da arrematação, nos termos da jurisprudência firmada pelo Tribunal.

Recurso processado com o efeito pretendido.

Contraminuta as fls. 107/114.

Parecer do i. Procurador de Justiça, Dr. Gianfranco Silva Caruso, pelo desprovimento do recurso.

É a síntese do necessário.

O recurso comporta parcial provimento.

Trata-se de leilão de imóvel em que a arrematação ocorreu por uma das coproprietárias mediante lance que correspondeu a 61, do valor a avaliação.

Ocorre, contudo, que o produto da arrematação deverá ser dividido entre incapazes, irrelevante o fato de que tenham ingressado nos autos após transitada em julgado a decisão que extinguiu a arrematação, visto que o valor obtido será destinado também a eles, de acordo com a quota-parte cabível.

Com efeito, em se tratando de direito de incapazes, descabida a arrematação por valor inferior a 80% da avaliação, como ocorreu nos autos em apenso, segundo interpretação do artigo 896 do CPC, in verbis:

"Art. 896. Quando o imóvel de incapaz não alcançar em leilão pelo menos oitenta por cento do valor da avaliação, o juiz o confiará à guarda e à administração de depositário idôneo, adiando a alienação por prazo não superior a 1 (um) ano".

A mácula implica nulidade, descabido admitir a complementação do lance pela então arrematante, como pretendido.

Nesse sentido já se posicionou esta E.

Corte:

Agravo de Instrumento – Cumprimento de sentença – Irresignação contra decisão que deferiu a alienação do bem penhorado por leilão judicial eletrônico, fixando o percentual mínimo de 80% para os lances oferecidos em 2º leilão – Coproprietário incapaz alheio à execução – Art. 896 do CPC que determina o percentual mínimo de 80% no lance do leilão de imóvel pertencente a incapaz – Dispositivo legal que não faz diferenciação em ser o incapaz devedor ou coproprietário do imóvel – Decisão mantida – Improvido o agravo. (TJSP; Agravo de Instrumento 2333256-21.2023.8.26.0000; Relator (a): João Antunes; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII – Itaquera – 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/04/2024; Data de Registro: 29/04/2024)

Processual. Condomínio edilício. Despesas comuns. Cobrança. Fase de cumprimento de sentença. Leilão do imóvel penhorado. Estipulação de lance mínimo correspondente a 80% do valor da avaliação para a segunda praça. Insurgência do exequente. Descabimento. Coproprietários incapazes e postos sob curatela. Inteligência do art. 896, caput, do CPC. Decisão de Primeiro Grau confirmada. Agravo de instrumento do exequente desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2140464-40.2023.8.26.0000; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível – 25ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/08/2023; Data de Registro: 15/08/2023)

Ministério Público – Intervenção – Embargos à arrematação – Presença de incapaz – Nulidade afastada pela atuação da Promotoria de Justiça, a partir da segunda praça – Ausência de prejuízo – Arguição de nulidade por esse motivo não reconhecida – Recurso improvido. Embargos à arrematação – Sentença de anulação

do ato - Admissibilidade - Presença de incapaz - Inobservância do lance mínimo de 80% do valor da avaliação - Aplicação do art. 701, do CPC - Necessidade do edital de praça mencionar a existência de construção no terreno, independentemente da ausência de averbação no respectivo registro - Publicidade que deve esclarecer eventuais interessados sobre as características do bem levado à venda judicial - Inteligência do art. 686, I, do CPC - Sentença confirmada - Recurso improvido. (TJSP; Apelação Com Revisão 9080017-70.2000.8.26.0000; Relator (a): Grava Brazil; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Férias de Janeiro de 2004; Foro de Guarujá - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/02/2004; Data de Registro: 08/03/2004)

Calham também os fundamentos exarados no parecer da i. Procuradoria Geral de Justiça, destacando-se os a seguir transcritos, *in verbis*:

"..Com efeito, em se tratando de matéria de ordem pública, havendo violação a direito de incapaz, era mesmo de rigor a anulação de todos os atos processuais praticados relativos à expropriação do bem.

Na hipótese dos autos, a pretensão da agravante é de afastar a incidência do art. 896 do Código de Processo Civil, alegando que, quando houve a extinção do condomínio, as menores incapazes não eram partes do processo.

(...)

Assim, qualquer lance que corresponda a menos que 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, em casos em que há interesse de incapaz, deve ser desconsiderado, evitando-se a nulidade do ato de arrematação, em observância ao disposto no art. 903, §1º, inciso I, do Código de Processo Civil.

Constata-se, assim, ter a legislação minudenciado o procedimento para a alienação, estabelecendo os requisitos e exigências a serem observadas, as quais foram violados no caso em comento, o que acarreta a nulidade do procedimento realizado.

(...)

Pondera-se ser inviável a disponibilização de oportunidade para o arrematante majorar sua oferta eis que a finalidade da hasta pública é justamente angariar maior número possível de interessados, em igualdade de condições para, em competição aberta e simultânea, terem a possibilidade de fazerem as ofertas de modo a aumentar o valor arrecadado pelo bem, o que seria inviável no caso em exame..."



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Posto isto, nega-se provimento ao
recurso.

JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES

Relator