



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417583

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2184399-96.2024.8.26.0000, da Comarca de São José dos Campos, em que é agravante MARIA ESTHER INACIO DE OLIVEIRA, são agravados PAULO CESAR DE OLIVEIRA e LÁZARO RAIMUNDO DE OLIVEIRA (ESPÓLIO).

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, 30 de abril de 2025.

ELCIO TRUJILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2184399-96.2024.8.26.0000

Comarca: São José dos Campos

Agravante(s): Maria Esther Inácio de Oliveira

Agravado(s): Lázaro Raimundo de Oliveira (espólio) e Outro

Voto nº 48.859

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou pedido de invalidação da arrematação em fase de cumprimento de sentença em ação de extinção de condomínio. A agravante busca a anulação do leilão judicial.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em analisar: (i) a validade da arrematação realizada por indicado preço vil; (ii) a alegada necessidade de intervenção do Ministério Público; bem como (iii) quanto à aplicação ou não do art. 896 do CPC, o qual dispõe que “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”, em razão da menoridade da herdeira.

III. Razões de Decidir

3. A menor não é parte no processo, sendo o espólio representado pelo inventariante.

4. Preclusão quanto à alegação de vileza do preço e ao questionamento do lance vitorioso, pois não houve impugnação oportuna pela parte autora.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: “1. A arrematação não representa preço vil quando respeitado o valor mínimo estipulado no edital. 2. A menor não é parte no processo, sendo o espólio representado pelo inventariante.”

Legislação Citada: CPC, art. 896, art. 903.

Jurisprudência Citada: TJSP, Agravo de Instrumento 2151290-38.2017.8.26.0000, Rel. Theodureto Camargo, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 26.02.2018; STJ, REsp 1648020.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r. decisão às fls. 340/342 (processo nº 0014168-90.2021.8.26.0577 – 1ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos) que, em fase de cumprimento de sentença em ação de extinção de condomínio, rejeitou o pedido de invalidação da arrematação, aos fundamentos de que: a) a menor não é parte no processo; b) “preclusão quanto à alegação de vileza do preço”; e c) preclusão quanto ao questionamento do lance considerado vitorioso.

Em busca de reforma, pugna a agravante pela anulação do leilão judicial, em segunda praça, por alegar que é parte no polo ativo; a necessidade de intervenção do Ministério Público; c) que a alienação do imóvel ocorreu por preço vil, em seu prejuízo; que por ser menor, na segunda praça, o valor do imóvel não poderia ter sido inferior a 80% (oitenta por cento) da avaliação, em violação ao art. 896 do CPC; e a não fluência do prazo prescricional contra absolutamente incapazes.

O pedido de efeito suspensivo ao recurso foi deferido tão-somente para impedir a expedição da carta de arrematação até deliberação definitiva desta Col. Câmara – fls. 48/50.

Contraminuta às fls. 36/44.

Manifestação da d. Procuradoria de Justiça pelo não provimento do recurso – fls. 58/61.

É o relatório.

Caso a envolver fase de cumprimento de sentença em ação de extinção de condomínio, na qual a agravante pretende a invalidação da arrematação.

Conforme sustenta a agravante, pelo fato de que a única herdeira da falecida Roselene Campos Inácio ser sua filha menor, Maria Esther Inácio de Oliveira, o lance do leilão não poderia ser inferior a 80% do valor da avaliação do bem. Mais: alega que o valor da avaliação não teria observado o valor de mercado para dias atuais; bem como que, tendo havido

duas propostas parceladas, a mais vantajosa, no seu entender, seria a primeira, por apresentar maior valor pago inicialmente.

No entanto, o pedido de invalidação da arrematação foi rejeitado – r. decisão atacada, a ensejar a interposição do presente recurso.

Cumpra a concessão da liminar desde que presentes a probabilidade do direito alegado e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Hipótese não verificada nos autos.

Dispõe o Código de Processo Civil:

“Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

§ 1º Ressalvadas outras situações previstas neste Código, a arrematação poderá, no entanto, ser:

I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício;

II - considerada ineficaz, se não observado o disposto no art. 804;

III - resolvida, se não for pago o preço ou se não for prestada a caução.

§ 2º O juiz decidirá acerca das situações referidas no § 1º, se for provocado em até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação.

§ 3º Passado o prazo previsto no § 2º sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º, será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse. (...)”

Pois bem. A pretensão recursal não merece acolhimento, pois consoante constou da r. decisão atacada:

“(...) Primeiro ponto reveste-se do fato da menor não ser

parte no processo. O polo ativo é composto pelo Espólio de Roselene Campos Inácio, nestes autos representado pelo inventariante Lázaro Raimundo de Oliveira. Logo, não há que se falar em incidência do artigo 896 do Código de Processo Civil. Neste sentido: "CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – AÇÃO DE DIVISÃO EDEMARCAÇÃO – PEDIDO DE SUSPENSÃO DO LEILÃO INDEFERIDO – ALEGAÇÃO DE IRREGULARIDADE DA REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL DO ESPÓLIO - INOCORRÊNCIA - HERDEIROS QUE NÃO SÃO PARTE NA EXECUÇÃO – ESPÓLIO REPRESENTADO PELO INVENTARIANTE (CPC, ART. 75, VII) – DESNECESSIDADE DE INTERVENÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO – O AGRAVANTE ALEGA HERDAR POR REPRESENTAÇÃO – GENITOR QUE NÃO DEIXOU FILHOS MENORES – EXCESSO DE EXECUÇÃO – DESCABIMENTO DA ALEGAÇÃO QUANDO NÃO APONTADO O VALOR CORRETO (CPC, ART. 525, § 4º) - DECISÃO MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO". (TJSP; Agravo de Instrumento 2151290-38.2017.8.26.0000; Relator (a): Theodureto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Assis - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2018; Data de Registro: 26/02/2018).

Segundo ponto refere-se à preclusão quanto a alegação de vileza do preço. O imóvel foi avaliado aos 22/06/2022 (fls. 114), tendo prosseguido sem impugnação da parte autora. A propósito, postulou a designação de leilão às fls. 215, o que foi feito.

Às fls. 260/261 compareceu a parte autora alegando que o imóvel estava na iminência de ser arrematado por preço vil, abaixo de 50% do valor de mercado, e pediu a anulação e tentativa de venda extrajudicial. Ocorre que, como pontuado na decisão de fls. 262, o edital já havia disposto, expressamente, que o lance mínimo deveria observar valor igual ou superior a 60% do valor atualizado da avaliação (e não de mercado), não tendo a autora agravado desta decisão e tampouco pediu a reavaliação.

Deste modo, a discussão está preclusa, posto que foi a própria autora quem postulou o prosseguimento e designação do leilão, sem ventilar necessidade de reavaliação. (...)

Terceiro ponto refere-se ao lance considerado vitorioso. Mais uma vez, questão preclusa, sendo que foi oportunizada manifestação das partes (fls. 288),

silenciando-se (fls. 308).

Sendo assim, muitas foram as oportunidades para a autora insurgir-se nos autos, mas manteve-se silente. A acolhida do lance de maior valor foi justificada na decisão de fls. 309/311, devendo-se levar em conta, ademais, que todas as parcelas serão reajustadas e o próprio imóvel fica como garantia ao pagamento do preço. (...)

No mais, conforme bem esclarecido pela d. Procuradoria de Justiça:

“(...) A arrematação é um ato complexo que só se considera perfeita e acabada no momento da assinatura do auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro (artigo 903 do CPC/2015) (STJ, REsp 1996063).

A teor do artigo 903 do CPC, após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada ao próprio juízo no prazo de 10 dias ou por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário.

Como bem fundamentou o Nobre Magistrado (fls. 309/310):

“Raphael ofertou R\$ 230.000,00 pelo imóvel, enquanto Rodrigo ofertou R\$230.500,00. Ainda que o percentual de entrada oferecido por Raphael seja maior, o que se leva em conta em hipóteses tais é o valor da oferta, sendo de maior valor aquela de R\$ 230.500,00. Há que se salientar, ademais, que as prestações mensais são reajustadas, mês a mês.

Vale frisar, ainda, que o lance ofertado por Raphael foi aos 18/02/2024, às 18:26, mas o leilão somente se encerrou no dia seguinte, 19/02/2023, às 11:30, conforme edital, e novos lances foram feitos até o encerramento, prevalecendo o de maior valor (fls. 273)”.

(...)

“Demais a mais, não houve oposição das partes com a

proposta (fls. 308).

Houve citação de todos interessados por edital, sendo que a compromissária vendedora, por sua vez, está representada nos autos e não trouxe qualquer alegação que impedisse o leilão. Ademais, as partes adquiriram o imóvel em 24/09/1991, de modo que eventuais prestações não pagas já estariam prescritas para exigibilidade”.

Não se identifica, ainda, prejuízo comprovado para a parte agravante e a menor, salvo melhor entendimento, não é parte no processo. “O polo ativo é composto pelo Espólio de Roselene Campos Inácio, representado pelo inventariante Lázaro Raimundo de Oliveira. Logo, não há que se falar em incidência do artigo 896 do Código de Processo Civil”.

Portanto, o lance vencedor não representou preço vil, mesmo porque o “imóvel foi avaliado aos 22/06/2022 (fls. 114), tendo prosseguido sem impugnação da parte autora. A propósito, postulou a designação de leilão às fls. 215, o que foi feito. Às fls. 260/261 compareceu a parte autora alegando que o imóvel estava na iminência de ser arrematado por preço vil, abaixo de 50% do valor de mercado, e pediu a anulação e tentativa de venda extrajudicial. Ocorre que, como pontuado na decisão de fls. 262, o edital já havia disposto, expressamente, que o lance mínimo deveria observar valor igual ou superior a 60% do valor atualizado da avaliação (e não de mercado), não tendo a autora agravado desta decisão e tampouco pediu a reavaliação” (fls. 341).

Aliás, há precedentes do STJ “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 artigo 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’” (REsp 1648020). (...)

Extraí-se do processo originário que foram respeitados

todos os direitos dos interessados e os requisitos legais.

Em outras palavras, não há prova do direito alegado nem do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, de modo que é descabida a concessão da tutela recursal. (...)” (fls. 59/61).

Destarte, cumpre a manutenção integral da r. decisão atacada, tal como lançada.

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

ELCIO TRUJILLO
Relator