



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000421951

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1017724-10.2023.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que é apelante FERNANDO MAIMONE NETO, são apelados VIBRA ENERGIA S.A e REGINA EMPREENDIMENTOS SOCIAIS LTDA.

ACORDAM, em 16ª 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 Exmos. Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente sem voto), DANIELA MENEGATTI MILANO, MARCELO IELO AMARO E CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

JAYME DE OLIVEIRA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL nº 1017724-10.2023.8.26.0320

APELANTE: FERNANDO MAIMONE NETO

**APELADOS: VIBRA ENERGIA S.A E REGINA EMPREENDIMENTOS
SOCIAIS LTDA**

COMARCA: LIMEIRA

JUIZ DE 1º GRAU: PAULO HENRIQUE STAHLBERG NATAL

VOTO Nº 9.988

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATACÃO. EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO.

I. Caso em Exame

1. Ação anulatória de arrematação proposta por Fernando Maiome Neto contra Vibra Energia S/A e Regina Empreendimentos Sociais Ltda. Sentença julgou extinta a ação sem resolução de mérito, diante da preclusão consumativa e coisa julgada.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em averiguar a ocorrência da coisa julgada e da preclusão consumativa relativa à alegação de arrematação por preço vil do imóvel.

III. Razões de Decidir

3. Esta Colenda 16ª Câmara de Direito Privado rechaçou a caracterização de preço vil quando do julgamento do agravo de instrumento nº 2094130-84.2019.8.26.0000, pois o valor não seria inferior a 50% da avaliação.

4. Matérias de ordem pública não são imunes aos efeitos da coisa julgada e preclusão consumativa, conforme jurisprudência do STJ. Impossibilidade do fracionamento de teses defensivas para rediscutir questões previamente decididas.

IV. Dispositivo

5. Recurso não provido.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 485, V; art. 508; art. 85, §2º e §11.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de Instrumento 2094130-84.2019.8.26.0000, Rel. Miguel Petroni Neto, 16ª Câmara de Direito Privado, j. 27/08/2019.

STJ, AgInt no REsp n. 1.373.978/MT, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Rel. p/ acórdão Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 2/6/2020.

A r. sentença (fls. 612/615), cujo relatório é adotado, julgou extinto sem resolução de mérito os pedidos da ação anulatória de arrematação proposta por Fernando Maiome Neto em face de Vibra Energia S/A e Regina Empreendimentos Sociais Ltda., nos seguintes termos:

Nesse trilhar, tal como consignado no corpo dos v. acórdãos ora ementados, deve-se reconhecer a ocorrência do instituto da preclusão consumativa, ainda que a pretensão de anulação por preço vil tenha como fundamento argumento/lei diferentes, com a observação de que eventual "revisão" jurisprudencial sobre o assunto não permite a alteração da coisa julgada.

*Ante o exposto, **julgo extinta** a ação movida por **Fernando Maimone Neto** em face de **Vibra Energia S/A e Regina Empreendimentos Sociais Ltda.** Face à sucumbência, condeno o requerente ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, estes ora arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa (art.85, §2º, CPC). Declaro extinto o processo sem resolução do mérito (art.485, inciso V, CPC).*

Inconformado, apela o autor (fls. 618/630). Sustenta, em síntese, inexistir violação à coisa julgada e à preclusão consumativa porquanto o art. 903, §1º, do Código de processo Civil autoriza a propositura de ação anulatória de arrematação por preço vil, bem como a presente demanda contém causa de pedir distinta daquela analisada por esta C. Câmara.

No mérito, argumenta a ausência de atualização monetária do laudo de avaliação, a implicar na arrematação do imóvel por preço vil, pois o preço ofertado seria inferior a 30% (trinta por cento) da real avaliação do bem. Requer, assim, a reforma da sentença.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 631/632).

Contrarrazões às fls. 650/663; sem preliminares.

Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 668).

É o relatório

A controvérsia recursal consiste em averiguar a ocorrência, ou não, da coisa julgada e da preclusão consumativa relativa à alienação por preço vil do imóvel de matrícula 28.883, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira, arrematado por Regina Empreendimentos Sociais Ltda junto aos autos da ação de execução nº 0019686-47.2007.8.26.0320.

A alegação de que sobredito imóvel teria sido arrematado por preço vil, em 10/06/2018, foi previamente suscitada pela mesma parte ora apelante junto ao agravo de instrumento n.º 2094130-84.2019.8.26.0000, interposto nos autos daquela demanda executória acima indicada.

Naquela oportunidade, esta C. 16ª Câmara de Direito Privado, por intermédio do v. acórdão da relatoria do Des. Miguel Petroni Neto, rechaçou a caracterização do preço vil sob o fundamento de que não seria inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação:

*Agravo de Instrumento. Execução de título extrajudicial. Impugnação à arrematação de imóveis penhorados. Rejeição. Nulidades apontadas pelos agravantes que não se verificam na espécie. **Apenas se considera vil o preço inferior a 50% da avaliação.** Art. 891 do CPC. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2094130-84.2019.8.26.0000; Relator (a): Miguel Petroni Neto; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/08/2019; Data de Registro: 12/09/2019)*

A parte ora apelante interpôs recurso especial em face do indicado acórdão, o qual restou inadmitido pela Presidência da Seção de Direito Privado deste E. TJSP (fls. 227/229 dos autos nº 2094130-84.2019.8.26.0000) e também pelo Superior Tribunal de Justiça, após a interposição do Agravo em Recurso Especial nº 2047973/SP (fls. 312/314 dos autos nº 2094130-84.2019.8.26.0000).

Neste ensejo, o apelante defende a possibilidade de se rediscutir a caracterização do preço vil à luz de novos argumentos que, segundo alega, deixou de formular quando da interposição do agravo de instrumento nº 2094130-84.2019.8.26.0000, pois restaria configurada uma nova causa de pedir.

Entretanto, o fato de uma matéria ser de ordem pública não a torna imune aos efeitos da coisa julgada e da preclusão consumativa, conforme pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Anota-se, inclusive, que o seguinte precedente foi proferido em caso análogo, no qual também se objetivava a anulação da carta de arrematação:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. ANULAÇÃO DE CARTA DE ARREMATAÇÃO. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. DECISÃO JUDICIAL. INEXISTÊNCIA DE RECURSO NO MOMENTO OPORTUNO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. As matérias de ordem pública podem ser apreciadas a qualquer tempo nas instâncias ordinárias. No entanto, se houver decisão anterior sobre a matéria, como ocorre na presente hipótese, incide a preclusão consumativa se não houver interposição do recurso cabível no momento oportuno. Precedentes.

2. Agravo interno provido para conhecer do recurso especial e, no mérito, negar-lhe provimento.

(AgInt no REsp n. 1.373.978/MT, relator Ministro Luis Felipe Salomão, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/6/2020, DJe de 18/8/2020.)

Com efeito, o fracionamento das teses defensivas relacionadas à suposta caracterização do preço vil, conforme almejado pelo apelante, permitiria a indefinida rediscussão de temas previamente decididos, indo de encontro ao princípio da segurança jurídica e à vedação disposta no artigo 508 do Código de Processo Civil:

Art. 508. Transitada em julgado a decisão de mérito, considerar-se-ão deduzidas e repelidas todas as alegações e as defesas que a parte poderia opor tanto ao acolhimento quanto à rejeição do pedido.

Nesse contexto, a r. sentença deve ser mantida por seus próprios e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

jurídicos fundamentos, cujos fundamentos também ficam adotados.

Diante da sucumbência, nos termos do art. 85, §11, do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários recursais para 15% (quinze por cento), mantida a base de cálculo da sentença.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer).

Diante do exposto, pelo meu voto, **nega-se provimento** ao recurso.

JAYME DE OLIVEIRA
Relator