



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000425213

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1015970-67.2024.8.26.0071/50000, da Comarca de Bauru, em que é embargante FABRÍCIO COSTA DO AMARAL (JUSTIÇA GRATUITA), é embargado BANCO BRADESCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Acolheram os embargos, sem efeitos modificativos. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

EDUARDO GESSE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 3.481 - vvp

Embargos de Declaração nº: 1015970-67.2024.8.26.0071/50000

Embargante: Fabrício Costa do Amaral

Embargado(a): Banco Bradesco S/A

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. SUPOSTA OMISSÃO NO ACÓRDÃO.

1. Existência de omissão do Acórdão recorrido quanto à análise dos argumentos acerca da validade do lance mínimo fixado para o primeiro e segundo leilão. Apesar do valor do imóvel considerado no leilão ser substancialmente superior ao fixado quando da assinatura do contrato, havia cláusula que permitia a atualização. Contrato celebrado há mais de 10 anos cuja correção prevista conduz à quantia exigida como lance mínimo no primeiro leilão.

2. Segundo leilão, inclusive, cujo valor mínimo era inferior à metade da avaliação do imóvel, e mesmo assim não obteve licitantes. Regularidade do procedimento de alienação extrajudicial previsto na Lei nº 9.514/97. Acórdão mantido.

EMBARGOS ACOLHIDOS, SEM EFEITOS MODIFICATIVOS.

Trata-se de embargos de declaração contra o Acórdão de fls. 232-237 que deu provimento ao recurso do réu e afastou a condenação do credor em restituir valores oriundos do sobejo do leilão extrajudicial ao devedor.

O embargante afirma que houve omissão quanto à análise dos argumentos acerca dos lances mínimos dos leilões realizados, que se encontrariam em dissonância com o estabelecido em contrato, sendo leiloados por valores superiores e prejudicando o recorrente ao não atrair os licitantes pelo valor que valia o imóvel.

Requer o saneamento da omissão e, em consequência, a concessão de efeito infringente aos embargos.

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 10-11).

É o relatório.

Verificando as alegações da parte embargante e o conteúdo do v. Acórdão, há omissão quanto à análise acerca da validade dos lances mínimos

apresentados quando da realização de leilão, motivo pelo qual passo agora a analisá-la.

Conforme previsão da Lei nº 9.514/97, no seu art. 24, VI, o contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterà a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão.

O contrato celebrado entre as partes em 19/12/2013 previa como valor do imóvel a quantia de R\$ 170.000,00 (fl. 103, item 7). As partes convencionaram:

Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos:

A) Valor do imóvel é o mencionado no número 07 do quadro resumo, ou aquele alcançado **após eventual revisão do mesmo, utilizando-se para tanto os critérios disciplinados no item c.3 da cláusula 1.3 retro**, nele já incluído o valor das benfeitorias necessárias, executadas às expensas do(a,s) devedor(a,es), obedecidos os demais requisitos previstos neste instrumento, **atualizado monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada pelo mesmo índice e periodicidade que atualizam o valor do saldo devedor do financiamento a partir da presente data;**

B) valor da dívida corresponde ao saldo devedor, nele incluídas as prestações, os prêmios de seguros e as taxas de administração de contratos vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia do leilão e acrescidas dos juros convencionais, das penalidades e dos demais encargos contratuais;

C) despesas e a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias a realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas ao anúncio e a comissão de leiloeiro. (Grifos nossos)

Nesse aspecto, seguindo a forma de atualização do item “A”

anterior e os critérios do item “c.3” da cláusula 1.3¹, temos que a atualização do valor contratado há 10 anos justifica o valor mínimo de R\$ 438.469,97, apresentado no primeiro leilão (fl. 159), cujo resultado foi negativo

Em seguida, foi realizado o segundo leilão por lance mínimo de R\$ 203.400,00 (fl. 160) em valor menor que 50% da avaliação do imóvel (o que pode ser considerado como preço vil, na forma do art. 891, parágrafo único, CPC), e mesmo com baixo valor comparado ao avaliado, não houveram licitantes.

Conclui-se, portanto, pela regularidade do procedimento extrajudicial de alienação do bem, inclusive quanto aos valores adotados em leilão.

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo **ACOLHIMENTO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO** para sanar a omissão acima verificada, sem efeitos modificativos.

EDUARDO GESSE

Relator

¹ “Para fins de leilão, o valor do imóvel é aquele que as partes estabelecem neste instrumento, no número 7 do quadro resumo, que será atualizado pelo mesmo índice da correção monetária ou da remuneração básica válida para as contas de poupança livre de pessoas físicas, mantidas nas instituições integrantes do sistema brasileiro de poupança e empréstimos, a partir da presente data, ou efetivo dispêndio (quanto as benfeitorias necessárias, desde que tenham sido executadas com obediência aos requisitos estabelecidos neste contrato) até a realização do público leilão (primeiro e segundo).”