



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000439966

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2330217-79.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ARTURO FERNANDES RODRIGUES, é agravado BANCO DO BRASIL - AG. 1207-6 VILA DIVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª 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 JACOB VALENTE (Presidente sem voto), MARCO PELEGRINI E ALEXANDRE DAVID Malfatti.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

CASTRO FIGLIOLIA

relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 40155

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2330217-79.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO – FR TATUAPÉ – 1ª VARA CÍVEL

JUIZ: FÁBIO ROGÉRIO BOJO PELLEGRINO

AGTE.: ARTURO FERNANDES RODRIGUES

AGDO.: BANCO DO BRASIL S.A.

**INTERESSADO: JMS CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL
LTDA.; MARIA DALVA DE MARTINO; MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – BEM IMÓVEL PENHORADO, AVALIADO E ARREMATADO – PEDIDO DE RECONHECIMENTO DE ERRO NO VALOR DA AVALIAÇÃO UTILIZADO QUANDO DA SEGUNDA PRAÇA – DESCABIMENTO – PRECLUSÃO – valor utilizado na segunda praça que é matéria de defesa e não foi oportunamente arguido pelo agravante – hipótese de direito disponível, de caráter eminentemente patrimonial, envolvendo pessoas capazes – impossibilidade de discussão da questão a qualquer tempo, enquanto perdurar o processo – andamento processual que seria atravancado em evidente abuso do direito de defesa e afronta aos princípios constitucionais da segurança jurídica, da celeridade e da duração razoável do processo – arrematação que, de qualquer forma, ocorreu por valor superior a cinquenta por cento daquele extemporaneamente indicado pelo agravante, não havendo que se falar em preço vil – insurgência sobre o valor da avaliação que já foi objeto do agravo de instrumento nº 2289042-13.2021.8.26.0000 - agravo desprovido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento tirado da execução de título extrajudicial promovida pelo agravado contra o agravante.

A insurgência refere-se à decisão de fls. 2884/2889 dos autos de origem, pela qual foram indeferidas as pretensões dos agravantes de anulação do leilão do imóvel objeto da discussão, diante da ausência de correção do valor da avaliação do bem quando da realização da segunda praça.

Alegou o agravante, em suma, que o leilão em segunda praça de $\frac{3}{4}$ do bem ocorreu por R\$ 2.300.000,00, e ocorreu grave erro que gerou a compra posterior por preço vil na quantia de R\$ 1.218.985,48, quando na verdade deveria se a avaliação na quantia de R\$ 2.420.322,21, como será demonstrado aqui, tendo em vista que não foi atualizado o valor para abertura da segunda praça, como se provará a seguir tanto preço vil, como necessidade do cancelamento do leilão realizado e consequente arrematação. Pelo que expôs, requereu a reforma da decisão.

Em resposta (fls. 69/80), o agravado basicamente pediu o desprovemento do agravo.

Instrumento em ordem. Recurso processado regularmente, sem a concessão do efeito suspensivo pleiteado e dispensadas as informações.

É a síntese necessária.

A decisão tem o seguinte teor: “(...). As partes debatem sobre o imóvel de matrícula n.º104.363/7.º CRI/SP (fls. 980/983), avaliado em R\$ 3.606.000,00 (fls. 1037 24.06.2019). Segundo a matrícula, o imóvel pertence a ROMEU, MARIA DALVA, JULIETA e ARTURO, dividido em partes iguais ou seja, 1/4 para cada um. Note-se que ROMEU e JULIETA já são falecidos, de modo que 50% do imóvel pertence a MARIA DALVA, 25% a ARTURO (interdito) e 25% aos sucessores da falecida JULIETA (certidão de óbito a fls. 2043). A certidão de casamento de fls. 2041/2042 dá conta de que ARTURO e JULIETA se casaram em 1969, de modo que o regime de bens do casamento, descrito como "comunhão de bens", se refere à COMUNHÃO UNIVERSAL. A certidão de óbito de fls. 2043 dá conta de que JULIETA era casada com ARTURO e teve dois filhos, ARTURO FILHO e JULIANA. A fls. 1239/1240, o leiloeiro comunicou que houve proposta para arrematação de 3/4 do imóvel da terceira JMS, no valor de 50% da avaliação, ou seja, R\$ 1.218.985,48 (os 3/4 do imóvel foram avaliados em R\$ 2.300.000,00 (fls. 1037). A proposta foi homologada a fls. 1278/1280, em 12.11.2021 (note-se que o pagamento integral do valor parcelado já foi efetuado, conforme fls. 2869/2870). A

arrematação foi lavrada em 12.11.2021 (fls. 1292/1294). Em 15.01.2024, a E. Segunda Instância proferiu Acórdão decidindo que era absolutamente despropositado o pedido de nova avaliação do imóvel, não havendo motivos para impedir a concretização dos atos expropriatórios, e determinando que a quota-parte reservada aos herdeiros de JULIETA deveria ser calculada sobre o valor da avaliação. Com esses parâmetros, passa-se à análise dos petitórios das partes. (a) O pedido dos sucessores ARTURO FILHO e JULIANA de pagamento à vista do valor da arrematação referente ao crédito dos sucessores está superado, uma vez que o depósito integral dos créditos já ocorreu. (b) O pedido dos sucessores ARTURO FILHO e JULIANA de cancelamento do leilão e realização de novo leilão não comporta acolhimento. Como bem ressaltado pelo Ministério Público e pelo BANCO, a arrematação ocorreu regularmente, sendo ato jurídico perfeito e acabado, aperfeiçoando-se. Note-se, a esse respeito, que a própria arrematante não manifestou qualquer interesse no sentido de desfazimento do ato e até mesmo quitou o preço, dado por válido à época do leilão. Não há irregularidade a se declarar a respeito, nem amparo legal para a pretensão, que é indeferida. (c) A pretensão dos sucessores ARTURO FILHO e JULIANA de atualização do valor do imóvel não comporta acolhimento. O valor do percentual a eles devido é corrigido a partir da data da arrematação, notando-se que o Banco-depositário das parcelas do preço realiza as correções dos valores pagos. Conceder nova correção constituiria bis in idem e implicaria em enriquecimento ilícito dos sucessores, em prejuízo dos demais credores, o que não se pode admitir. (d) Deixo de condenar os sucessores por não vislumbrar, no presente caso, que tenham litigado de má-fé, estando seus argumentos, ao menos por ora, dentro dos limites legais. Naturalmente, em ocorrendo futuros abusos, os casos serão analisados e as penas, aplicadas. (e) A arrematante JMS adquiriu 3/4 ideais do imóvel localizado na Avenida Sapopemba, 3551 Alto da Mooca, nesta Capital (fls. 1292/1294). Contudo, desconhece-se se o imóvel está ocupado e a que título (note-se que a arrematante não adquiriu a integralidade do imóvel, embora o tenha feito em sua maior parte). Concedo aos executados e sucessores o prazo de 15 dias para informar nos autos se o imóvel está ocupado e a que título. O silêncio será interpretado como o imóvel estando desocupado, hipótese em que se expedirá mandado de imissão da arrematante na

posse do bem, cabendo a ela o recolhimento das diligências do Oficial de Justiça, expedindo-se o necessário.(f) O pleito da arrematante JMS de fls. 2805/2815, no sentido de que se reconheça que o débito de ARTURO perante o BANCO também atinge a meação de JULIETA, versa sobre direitos de terceiros, não podendo ser ventilado por parte ilegítima.(g) A terceira JMS afirma que completou o pagamento do valor da arrematação (fls. 2869/2870).Concedo às partes o prazo de 15 dias para confirmar ou infirmar essa evantamento do gravame lançado por este Juízo na matrícula do bem.(h) Transcorrido o prazo para recurso contra esta decisão, CERTIFIQUE A SERVENTIA os créditos pendentes de pagamento nos autos (exequente, Municipalidade, credor hipotecário, eventuais penhoras no rosto dos autos, executado, sucessores).Após, venham conclusos para determinação de eventual levantamento de valores.(i) Sem prejuízo, requeira o exequente o que de direito em termos de prosseguimento, se o caso apresentando planilha atualizada de débito.(j) Após os prazos concedidos acima, abra-se vista ao Ministério Público.”

À vista da decisão combatida, passa-se ao exame do recurso, adiantando-se que ele não comporta acolhida.

Não é possível que o debate a respeito do valor da arrematação se prolongue praticamente de forma perene nos autos.

A hipótese não é de questão de ordem pública, mas de direito disponível, de caráter eminentemente patrimonial, envolvendo pessoas capazes. Daí a impossibilidade de discussão do tema a qualquer tempo, enquanto perdurar a execução, sob pena de o andamento processual ser atravancado em evidente abuso do direito de defesa e afronta aos princípios constitucionais da segurança jurídica, da celeridade e da duração razoável do processo.

Como constou da decisão ora agravada: “A fls. 1239/1240, o leiloeiro comunicou que houve proposta para arrematação de 3/4 do imóvel da terceira JMS, no valor de 50% da avaliação, ou seja, R\$ 1.218.985,48 (os 3/4 do imóvel foram avaliados em R\$ 2.300.000,00 (fls. 1037). A proposta foi homologada a fls. 1278/1280, em 12.11.2021 (note-se que o pagamento integral do valor parcelado já foi efetuado, conforme fls. 2869/2870). A arrematação foi lavrada em 12.11.2021 (fls. 1292/1294).”

A proposta feita para arrematação foi homologada em

12/11/2021. Não há que discuti-la em 2024 em razão da preclusão já operada.

Ademais, o agravante interpôs em 2021 o agravo de instrumento 2289042-13.2021.8.26.0000, discutindo justamente o valor da avaliação, e nada disse acerca da necessidade de atualização do valor da avaliação quando da segunda praça. Referido recurso foi assim ementado quando de seu julgamento: *“AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PARTE IDEAL DE BEM IMÓVEL PENHORADA E AVALIADA – PROPOSTA DE ARREMATAÇÃO COM PAGAMENTO PARCELADO – ALEGAÇÃO DE PREÇO VIL – DESCABIMENTO – decisão pela qual foi deferida a proposta de arrematação parcelada da parte ideal de 3/4 penhorada de bem imóvel e determinada a lavratura do respectivo auto – impugnação do agravante ao laudo de avaliação rejeitada por meio de decisão em face da qual ele não interpôs recurso – perito que prestou os esclarecimentos devidos na ocasião – matéria preclusa – impossibilidade de impedir a consumação da arrematação por meio de uma nova impugnação ao laudo pericial de avaliação – ausência de demonstração de valorização do bem após a referida avaliação – proposta de arrematação que observa o preço mínimo indicado pelo juiz – alegação de arrematação por preço vil despropositada – decisão mantida – agravo desprovido.”*

Mesmo se fosse considerado o dito valor correto da avaliação quando da segunda praça seria de R\$ 2.420.322,21 para os $\frac{3}{4}$ do imóvel. Por isso, o valor da arrematação, de R\$ 1.218.985,48, não poderia ser considerado como preço vil, pois representa 50,36% do valor apontado pelo agravante.

O método de cálculo mais favorável ao agravante levaria a uma ínfima diferença, sem qualquer potencial para culminar em preço vil.

A verdade é que o agravante optou por deixar a execução tramitar e anos depois tenta anular atos que não são mais passíveis de anulação seja pela preclusão, seja pela ausência de direito apto a amparar suas alegações. Agora, tenta uma vez mais e tardiamente o desfazimento de todos os atos praticados. Tal tipo de pretensão não pode ser prestigiada.

Por tais razões, a decisão combatida merece confirmação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nesses moldes, **nega-se provimento ao agravo.**

CASTRO FIGLIOLIA

Relator