



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000440020

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2118756-60.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARCIO CAVALCANTE DA SILVA, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASTEL DE MARANELLO,.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2118756-60.2025.8.26.0000
Comarca: São Paulo – 3ª Vara Cível do Foro Regional do
Butantã

Processo nº: 1003467-60.2021.8.26.0704

Agravante: Marcio Cavalcante da Silva

Agravado: Condomínio Edifício Castel de Maranello

Juiza: Luciane Cristina Silva Tavares

Interessados: Sami Raicher, Alexandre Berthe Pinto,
Itaú Unibanco S.A., Eduardo Augusto Medeiros de
Oliveira, Rosivaldo Evangelista dos Santos,
Alexandre Berthe Pinto Sociedade Individual de
Advocacia, Prefeitura do Município de São Paulo e
Lorenzo Madureira Torres Cavalcante da Silva

Voto nº 36916

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de execução de título extrajudicial por quantia certa contra devedor solvente. Decisão que rejeitou a impugnação do executado e aceitou a proposta de arrematação do imóvel. Irresignação. Descabimento. Arrematante que cumpriu os requisitos do edital. Aplicação dos arts. 891, parágrafo único, e 895, §1º, ambos do Código de Processo Civil. Decisão mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão copiada às fls.37/38 que, nos autos “ação de execução de título extrajudicial por quantia certa contra devedor solvente”, rejeitou a impugnação do executado e aceitou a proposta de arrematação do imóvel.

Inconformado, o executado, ora agravante, afirma que não agiu com acerto o MM. Juízo a

quo, na medida em que a proposta viola os artigos 805 e 891 do Código de Processo Civil, pois “*considera apenas 50% do valor da avaliação do imóvel, e ainda, de forma parcelada, em quase 03 (três) anos.*” (fl.09).

Assim, pugna pela concessão de efeito suspensivo ao agravo.

Recurso tempestivo (fls.669, na origem) e preparado (fls.59/60), sendo dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do artigo 1.017, § 5º, do Estatuto Processual.

Desnecessária a intimação do agravado para contraminuta, ante a ausência de prejuízo.

É o relatório.

Com efeito, na hipótese em tela, a controvérsia se limita à verificação se possível ou não a rejeição da proposta de arrematação do imóvel do executado.

E assenta-se a r. decisão guerreada no entendimento de que: “*o exequente já se manifestou favoravelmente à proposta (fls. 631) e que esta encontra-se em consonância com o art. 891, § único, e 895, § 1º, do CPC, indefiro a impugnação.*” (fls.37/38).

E não prospera o inconformismo do agravante.

Isto porque, a possibilidade de lance de até 50% do valor da avaliação do imóvel no segundo leilão não representa preço vil, nos termos do artigo 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil: *“Não será aceito lance que ofereça preço vil. Parágrafo único. 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.”*

E observa-se do edital do leilão (fls.495/498) que constou expressamente a possibilidade de arrematação nos termos acima: *“1º Leilão com início no dia 03 de junho de 2024 às 11h00, e com término no dia 06 de junho de 20234 às 11h00, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado o 2º Leilão com início no dia 06 de junho de 2024 às 11h00, e com término no dia 02 de julho de 2024 às 11h00, **caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que os bem(ns) serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação**”* (fl.495, na origem, grifos não originais).

Por outro lado, a possibilidade de parcelamento da proposta em até 30 parcelas, desde que

25% do lance fosse à vista, encontra respaldo no artigo 895, §1º, do Diploma Processual: “O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. § 1º **A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.**” (grifos não originais).

E consta do respectivo edital tal previsão: “O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br). **Pagamento a prazo: depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor de lance mínimo, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br) e o restante em até 30 (trinta) parcelas,** com correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e garantido por caução idônea (no caso de bens

móveis) e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo (art. 891, parágrafo único, art.895, § 1º, §2º, §7º e §8º, NCPC).” (fl.497, na origem, grifos não originais).

Assim, regular a proposta de arrematação do imóvel do executado nos termos do edital.

Por essas razões, portanto, não merece reparo a r. decisão impugnada.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora