



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446690

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2083551-67.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante RIO MANSO PARTICIPAÇÕES, são agravados BANCO VOTORANTIM S.A. e TOPA TUDO LTDA..

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, 8 de maio de 2025.

CASTRO FIGLIOLIA

relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 40105

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2083551-67.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO – 23ª VARA CÍVEL

JUIZ: MARCOS DUQUE GADELHO JÚNIOR

AGTE.: RIO MANSO PARTICIPAÇÕES

AGDO.: BANCO VOTORANTIM S.A.; TOPA TUDO LTDA.

INTERESSADOS: COCO VERDE AGRO INDUSTRIAL LTDA. E OUTROS

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PENHORA DE PARTE IDEAL DE BEM IMÓVEL – ALEGAÇÃO DE ILEGALIDADE DE ARREMATAÇÃO DA INTEGRALIDADE DO BEM – INOCORRÊNCIA – RESERVA DO VALOR DA ARREMATAÇÃO PARA SATISFAZER ÀS QUOTAS-PARTES DO IMÓVEL PERTENCENTES AOS CONDÔMINOS QUE NÃO SÃO DEVEDORES, DENTRE ELES A AGRAVANTE – circunstância de a constrição recair somente sobre a quota-parte do condômino devedor não impede que o imóvel seja levado a leilão integralmente – por se tratar de bem indivisível, o imóvel será expropriado em sua totalidade, com reserva da quota-parte dos outros proprietários sobre o produto da alienação, nos termos do art. 843 e parágrafos do CPC – alienação integral do imóvel com reserva do produto aos condôminos não devedores que deve ser mantida – agravante que quedou-se silente quanto ao exercício de seu direito de preferência – agravo desprovido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento tirado dos autos da execução de título extrajudicial promovida pelo agravado Banco Votorantim contra os interessados. A insurgência refere-se à decisão (fls. 8.468/8.470) de seguinte teor: *“Fls. 8459/8460 (informação de depósito de parcela da arrematação do imóvel pela terceira/arrematante Topa Tudo Ltda): Ciência ao exequente. 2. Fls. 8462/8466*

(manifestação do banco exequente): Ante a assinatura do auto de arrematação relativo aos imóveis de matrículas n.ºs. 52.367 e 52.368(ambos a fls. 6890/6891 e consonância aos termos da decisão de fls. 7.858/7.862, item 3), à mingua de notícia de impugnação à arrematação (art. 903, § 2º, do CPC), bem como a intimação da Petrobras, detentora de servidão administrativa sobre os bens (em observância aos termos da decisão de fls. 8.057/8.061, item 4),notadamente a resposta sem oposição da oficiada de fls. 8351, expeça-se mandado de levantamento eletrônico (MLE), depósito de fls. 6896/6897, em favor da parte exequente e patronos (formulários de fls 8466e fls. 8030, respectivamente). 3. Fls. 8467: Melhor analisando os autos (em referência a fls. 8421/8422 e fls.8078/8095 - manejo pela terceira Rio Manso Participações Ltda e Black Rock Administração e Participações Ltda - ingresso nos autos a fls. 4737/4759 e que não teve conhecida a impugnação à penhora conforme fls.5503/5507, item 3 - de aclaratórios em que requer esclarecimentos sobre (fls. 8086): "(1) à divisibilidade do bem já descrito como parte de um todo maior, sobre (2) a arrematação do bem em valor inferior ao da avaliação e à (3) alienação de apenas parte do imóvel de matrícula 26.193 do CRI de São Mateus/ES, sem posterior alteração dessa característica e condição", e diante da decisão de fls. 8098/8100, item 4, e respostado exequente de fls. 8105/8121), considerando que do acordo homologado entre a parte exequente e os embargantes (fls. 8455/8456) contemplou somente os imóveis objeto das matrículas 26.193 e 54.594 do CRI de São Mateus/ES (item 5) e que dos embargos de declaração em tela se faz referência ainda ao imóvel objeto da matrícula de fls. 11955 do CRI de São Mateus/ES, passo a analisar os aclaratórios conforme segue: Os embargos de declaração têm por escopo sanar a omissão, a obscuridade ou a contradição da decisão, ou ainda, retificar a existência de erro material, nos termos do art. 1022 do Código de Processo Civil. Com efeito, os embargantes foram intimados sobre a penhora do imóvel 11.955 desde agosto de 2022 (ARs positivos de fls. 4.691 e fls. 4.884 - mais de 1 ano antes do início do leilão) e habilitação nos autos em 10 de agosto de 2022 (fls. 4.737/4.759), sendo certo que as embargantes não se opuseram ao leilão judicial ou manifestaram interesse em exercer o seu direito de preferência na aquisição da fração ideal penhorada. Ao revés, requereram o repasse dos valores de direito após a alienação do bem - mesma linha que segue o curso dos autos (item 4 de fls. 5794).

Sem prejuízo, os embargantes foram intimados, via DJE, da decisão que homologou o valor de avaliação do imóvel 11.955 (publicação de fls. 6.302/6.303 e termos da decisão de fls. 6296/6299, item 5), bem como da decisão que deferiu a designação de leilão judicial para a expropriação do bem (publicação de fls. 6.623/6.624) - e ainda via postal pelo leiloeiro em relação às datas das praças do leilão do imóvel 11.955 em novembro de 2023 (fls. 6748/66749 e fls. 6760/6761). Além disso, a ultimação da arrematação do imóvel matrícula 11.955 do 1º CRI de São Mateus/ES foi aperfeiçoada em seus regulares desdobramentos (arrematação com pagamento parcelado de fls. 6884 pela terceira terceira/arrematante Topa Tudo Ltda) com deferimento da proposta parcelada a fls. 7755/7759, item 11). Demais disso, não merece guarida a afirmação de que o imóvel foi arrematado por preço vil, na medida que o imóvel foi avaliado em R\$2.532.333,93 (fls. 6297, item 5) e arrematado por R\$ 1.710.000,00 (fls. 8.082), sendo certo que o preço vil seria inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação, o que não ocorreu (exegese do art. 891, § único, do CPC). Para além disso, a alienação do imóvel objeto da matrícula 11.955 seguiu os estritos termos do edital (determinação de fls. 6617, item 4) que previu que poderiam ser aceitos lances não inferiores ao da última avaliação. Vale dizer a partir de R\$ 1.519.399,99 (60% do valor de avaliação do montante de R\$ 2.532.333,33- fls. 6.744, primeira parte). Não se olvide, ademais, que a parte exequente terá direito a 50,00% do valor da arrematação (fração ideal de propriedade da executada), de modo que o remanescente será repassado aos embargantes na proporção da cota de direito respectiva (observância ao quanto requerido pelas próprias embargantes a fls. 5794). Quanto ao item sobre o imóvel 26193 deixo de apreciar tendo em vista que contemplou o acordo entre a parte exequente e a embargante (homologação de fls. 8455/8456). Destarte, no presente caso, os vícios apresentados não se fazem presentes. Pelo contrário, pelas próprias razões apresentadas e a preclusão operada, vê-se que a parte pretende a rediscussão dos pontos enfrentados, pretensão que, por sua vez, se o caso, requer a via recursal adequada. Em razão do exposto, REJEITO os embargos de declaração. 4. No mais, reporto-me à decisão de fls. 8348, item 3, expedindo-se MLE em favor do terceiro Paulo, consoante delineado. 5. Após, tornem conclusos. Intime-se.”

Alegou a agravante, em suma, que a matrícula nº 11.955 se

refere a um imóvel rural medindo 537.240,00 m² que jamais poderia ser considerado como um “bem indivisível”. O edital menciona expressamente que consta na matrícula do imóvel exatamente a penhora da respectiva fração do executado (50%). A arrematação do bem posteriormente ao prazo do edital, pelo valor mínimo e de forma parcelada, não possibilitou que ao menos fosse possível igualar a oferta. Pelo que expôs, pugnou pelo provimento do recurso para a anulação da arrematação.

Instrumento em ordem. Recurso processado regularmente, sem a concessão da antecipação da tutela recursal. Dispensadas as informações.

É a síntese necessária.

O agravo não comporta provimento.

Não tem lugar o pleito da agravante de anulação da arrematação do imóvel levado a leilão em razão da extensão da penhora para a quotas-partes do imóvel pertencentes aos condôminos que não são devedores a qualquer título.

Desnecessário que a penhora recaia sobre a totalidade do imóvel. A circunstância de a constrição em referência recair somente sobre a quota-parte do condômino devedor (50%) não impede que a totalidade do imóvel seja levada ao praxeamento.

De fato, embora a penhora tenha recaído apenas sobre a parte do imóvel pertencente à executada, por se tratar de bem indivisível ele poderá ser expropriado em sua totalidade, com reserva da quota-parte dos outros proprietários sobre o produto da alienação, nos termos do art. 843 e parágrafos do CPC, *in verbis*:

Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

§ 1º. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

§ 2º. Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

Sobre a questão de o imóvel ser divisível –possibilidade realmente presente, considerada a área do bem –, cumpria à agravante, de pronto, demonstrar como tal se daria, o que não fez.

Outro ponto a destacar é que a agravante ficou-se silente quanto ao exercício de seu direito de preferência, como bem constou da decisão agravada: *“...Com efeito, os embargantes foram intimados sobre a penhora do imóvel 11.955 desde agosto de 2022 (ARs positivos de fls. 4.691 e fls. 4.884 - mais de 1 ano antes do início do leilão) e habilitação nos autos em 10 de agosto de 2022 (fls. 4.737/4.759), sendo certo que as embargantes não se opuseram ao leilão judicial ou manifestaram interesse em exercer o seu direito de preferência na aquisição da fração ideal penhorada. Ao revés, requereram o repasse dos valores de direito após a alienação do bem - mesma linha que segue o curso dos autos (item 4 de fls. 5794). Sem prejuízo, os embargantes foram intimados, via DJE, da decisão que homologou o valor de avaliação do imóvel 11.955 (publicação de fls. 6.302/6.303 e termos da decisão de fls. 6296/6299, item 5), bem como da decisão que deferiu a designação de leilão judicial para a expropriação do bem (publicação de fls. 6.623/6.624) - e ainda via postal pelo leiloeiro em relação às datas das praças do leilão do imóvel 11.955 em novembro de 2023 (fls. 6748/66749 e fls. 6760/6761).”*

A alegação da agravante, sobre a impossibilidade de igualar a oferta é expressa admissão de que o direito de preferência não foi exercido.

Em suma, há de ser mantida a alienação integral do imóvel com reserva do produto aos condôminos não devedores, dentre os quais a agravante. Anota-se que o valor da arrematação (R\$ 1.710.000,00) correspondeu a 67,53% do valor da avaliação (R\$ 2.532.333,93), não havendo que se falar em preço vil.

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

CASTRO FIGLIOLIA

Relator