



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
ACÓRDÃO/DECISÃO MONOCRÁTICA
REGISTRADO(A) SOB Nº



4

ACÓRDÃO

EMBARGOS À ARREMATAÇÃO - Artigo 708, inciso II, do CPC - Faculdade do credor, querendo, requerer, após o leilão, a adjudicação - Leilão - Segunda Praça - Oferta do credor Exequente que equivale a 70% do valor da avaliação - Preço ofertado que não é vil - Direito do credor em fazer a arrematação - artigo 690, § 2º, do CPC - Os Embargantes não podem pleitear direito alheio (art 6º, CPC), porque a questão da pessoa ser ou não lidimo representante do Banco não toca com os interesses dos Embargantes - Recurso não provido

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO Nº 7.271.245-5**, da Comarca de **ITAPORANGA - SP**, sendo apelantes **JOSÉ ALEXANDRO ZEMAN e OUTRO** e apelado **BANCO DO BRASIL S/A**.

ACÓRDAM, em Décima Nona Câmara de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por votação unânime, negar provimento ao recurso.

1) Recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls 43/46 que, em embargos à arrematação, julgou-os improcedentes.

Apelam os Embargantes vencidos (fls. 49/54), colimando a reforma da r. sentença, argumentando que ocorre a nulidade da arrematação pois o valor ofertado pelo Apelado não é suficiente para satisfazer o débito e que corresponde a 28% do débito, devendo ser reconhecido o preço vil, a arrematação foi levada a efeito pelo sr Gilberto Galvão dizendo-se representante do Embargado, porém nada comprovou

Recurso tempestivo, recebido, com as contra-razões (fls. 60/64) e com preparo e o porte de remessa e retorno (fls. 55/56).

É o relatório.

2) Pretendem os Embargantes-Apelantes a nulidade da praça, sob o argumento de que a arrematação foi por preço vil

Explicam os Embargantes que o bem levado à praça foi avaliado em R\$ 28.672,73 e o Apelado foi o único licitante e arrematou-o por R\$ 20.070,91, que corresponde a 70% do valor de avaliação, mas o débito em



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2

execução atingiu R\$ 71.678,93, assim a arrematação foi equivalente a 28% do débito, devendo ser considerado vil.

No caso, o imóvel penhorado e arrematado foi avaliado em R\$ 28.672,73, conforme atualização de fls. 15.

O Embargado-Exequente foi o único licitante e arrematou o bem pela importância de R\$ 20.070,91, que corresponde a cerca de 70% do valor da avaliação, consoante auto de leilão positivo de fls. 14.

3) Indubitável é a faculdade do credor-exequente de arrematar (art. 690, § 2º, do CPC) e de adjudicar (art. 714, do CPC). A lei processual ao dispor sobre as pessoas impedidas de apresentar lances na arrematação não inclui o credor e a mesma disposição ao referir-se ao credor gera a convicção de prever a participação do credor-exequente e não do credor-terceiro.

Na jurisprudência, delineou-se divergência, pronunciando-se alguns pela obrigação de o credor, mesmo na segunda licitação, arrematar o bem em pelo valor mínimo da avaliação.

O Colendo Supremo Tribunal Federal, de acordo com observação de Humberto Teodoro Júnior, no seu "Processo de Execução", superou a divergência com o entendimento de poder o exequente licitar abaixo do preço de avaliação no segundo leilão.

Efetivamente, nos RE's nºs 91.187-PR, 92/853-SP e 94 028-SP, relatores, respectivamente, Ministros Soares Munhoz, Moreira Alves e Nery da Silveira (Juscivel do STF, nº 81/107 e RTJ 100/1.269 e 108/221), firmou o entendimento de "valor dos bens" corresponder ao importe pelo qual os bens foram arrematados.

O insuperável PONTES DE MIRANDA elucida que: "O credor é parte no processo de execução de sentença e no executivo de outros títulos extrajudiciais, de modo que a sua proposta, - o exercício do seu *ius offerendi*, para que se lhe adjudique o bem, exercício que consiste em declaração de vontade do exequente, dependente de recepção e de sentença constitutiva integrativa, - tem de ser ao se declarar que não houve lançador, portanto finda a praça. Assim, se só houve um pretendente, trata-se de caso em que se não precisa de sentença (art. 715); e, se houve mais de um, finda a praça (art. 714, § 2º), há a licitação. O requerimento de adjudicação tem de ser, sempre, depois da praça, sem ter havido lançador. Qualquer requerimento antes da praça ou do leilão não é requerimento de adjudicação, mas lance ou proposta, que deve ser recebida como tal. Se o credor usa de expressões como "qualquer que seja o lance", "pelo preço da avaliação", o seu requerimento é obrigativo como de lançador, ou de pretendente de adjudicação, se não houve lance, porque, se não o fosse, perturbaria os lances ou ofertas, conhecendo os terceiros a intenção do credor, que se retrairia quando entendesse. ("in" Comentários ao Código de Processo Civil, Tomo X, 1ª edição Forense, 1976, pág. 431-432)

Na realidade, interpretar-se de outro modo seria criar uma discriminação sem nenhuma base legal, porque os demais pretendentes podem lançar abaixo da avaliação na segunda praça.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3

Por outro lado, a adjudicação, conceituada como uma dação em pagamento compulsória, por isso mesmo, deve ser efetuada pelo valor mínimo ao da oferta pública constante do edital, mas a arrematação, desde que não seja feita por preço vil, pode ser concretizada por preço inferior ao da avaliação, não sendo justa a exclusão do credor dentre os possíveis arrematantes, ainda que sem concorrentes.

4) No artigo 692 do Código de Processo Civil não existe critério para o preço vil. Mas, segundo o critério adotado para as execuções fiscais pelo revogado Decreto Lei nº 960/38, art. 37, preço vil é o inferior à avaliação, menos 40%, isto é, o inferior a 60% do valor real do bem. Esse critério tem sido aplicado na jurisprudência (RJTJESP 96/50; RJTJESP 109/100).

Tem-se norteado, também, por critério de enorme desproporção entre o valor da avaliação e o alcançado no leilão de modo que se mostre o caráter vil da arrematação (RT 648/129; RT 698/139). Já se ressaltou que: "A arrematação do bem penhorado por preço vil é atentado contra a dignidade da Justiça, a transformação do fórum em mercado de especuladores, ávidos de riqueza fácil, aproveitadores de transitórias desgraças alheias, que a parte final do art. 692 do CPC, com a redação dada pela Lei nº 6 851/80, visa a corrigir" (RT 576/247). De outro ângulo, há entendimento de que "na hipótese de segunda praça, não há que se falar em valor de avaliação, uma vez que a venda deve ser feita por quem mais der pelo bem em licitação" (JTACSP-LEX 156/462). Entendeu-se, também, que "lance oferecido pelo exequente inferior a 50% da avaliação, fica caracterizado preço vil" (JTACSP 145/41).

Neste caso, não se caracterizou o preço vil da citada arrematação, posto que o imóvel penhorado foi avaliado e com atualização em R\$ 28 672,73, em 16 de março de 2007 (fls. 15) e houve a arrematação, em 02 de maio de 2007, pela quantia de R\$ 20.070,91; significando que a arrematação na situação, deu-se no equivalente a 70% do valor da avaliação; portanto, a presente arrematação foi superior a 50% do valor de avaliação do imóvel

Não houve, outrossim, violação do disposto no artigo 693, do Código de Processo Civil, que exige que "a arrematação constará do auto que será lavrado vinte e quatro (24) horas depois de realizada a praça ou leilão".

Na apreciação do preço vil não se leva em conta o valor do débito, na medida em que a questão do pagamento envolve outros parâmetros, ou seja, o valor da arrematação nada tem a ver com a dívida em execução

De outro modo, a circunstância de a arrematação foi levada a efeito pelo Sr. Gilberto Galvão que se apresentou como representante do Embargado não tem o condão de gerar qualquer nulidade. Aliás, não pode, na realidade, argüir tal fato porque toca com o interesse direto do Embargado e, nos termos do artigo 6º., do Código de Processo Civil "ninguém poderá pleitear, em nome próprio, direito alheio salvo quando autorizado por lei", ou seja, os Embargantes não pode pleitear direito alheio ou interesse alheio

Destarte, correta e acertada a bem estruturada, concatenada e de refinada juridicidade r. sentença de fls. 43/46, prolatada pela sábia e inteligente Juíza de Direito Dra. Renata Mota Maciel, merecendo ser mantida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4

Por esses motivos, nega-se provimento ao recurso.

Participaram do julgamento os Desembargadores
SEBASTIÃO ALVES JUNQUEIRA (Revisor) e **RICARDO NEGRÃO**.

São Paulo, 01 de dezembro de 2008

Assinatura manuscrita de Paulo Hatanaka, com uma linha decorativa que se estende para a esquerda.

PAULO HATANAKA
Presidente e Relator