



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**Registro: 2017.0000249145**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2171984-62.2016.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante C.S.S., são agravados CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PLAZA ATHENNE, E.K.F. e N.C.S.K..

**ACORDAM**, em 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS NUNES (Presidente), FRANCISCO CASCONI E PAULO AYROSA.

São Paulo, 11 de abril de 2017

**CARLOS NUNES**

**RELATOR**

Assinatura Eletrônica

**31ª CÂMARA**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2171984-62.2016.8.26.0000**

**AGRAVANTE: C.S.C.**

**AGRAVADOS: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PLAZA ATHENNE; E.K.F.**

**INTERESSADOS: BANCO BRADESCO S/A; IBRAHIM SOLIMAN**

**BANNOUT**

**ORIGEM: 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA**

**VOTO Nº: 27.907**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO - DESPESAS  
 CONDOMINIAIS -AÇÃO DE COBRANÇA -  
 CUMPRIMENTO DE SENTENÇA  
 ANULAÇÃO DE ARREMATAÇÃO EM**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

*SEGUNDA PRAÇA, POR INOBSERVÂNCIA DE PERCENTUAL MÍNIMO DETERMINADO EM DESPACHO —ARREMATANTE QUE ATENDEU ÀS EXIGÊNCIAS EDITALÍCIAS, AS QUAIS FORAM PREVIAMENTE SUBMETIDAS AOS INTERESSADOS, SEM QUE QUALQUER IMPUGNAÇÃO FOSSE APRESENTADA - Pelo que se extrai dos autos, o percentual mínimo fixado para lances em segunda praça foi consignado na minuta de edital de leilão eletrônico de forma a propiciar aos interessados o seu entendimento claro, preciso e indiscutível, sem dar margem a qualquer interpretação de que a arrematação deveria ser em percentual superior —Trata-se, ainda, de percentual usualmente adotado pela jurisprudência desta Corte, sem que represente preço vil - Art. 891 do Novo Código de*

VOTO Nº 2/11

*Processo Civil e art. 13 do Provimento nº 1.625 do Conselho Superior da Magistratura -Recurso provido.*

Vistos.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto por C.S.C. nos autos da ação de cobrança de despesas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, movida por  
 Agravo de Instrumento nº 2171984-62.2016.8.26.0000 - São Paulo -



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

Condomínio Plaza Athenne contra E.K.F. e N.C.S.K., contra decisão (fls. 20) que anulou a arrematação de bem imóvel ao argumento de que houve inobservância do valor mínimo estipulado pelo Juízo.

Inconformado, afirma o agravante, arrematante do bem, que a decisão recorrida merece ser reformada não só por não ter ocorrido a irregularidade apontada pelos executados como, também, por não ter sido oportunizada aos interessados (arrematante e exequente) possibilidade de se manifestar sobre o ocorrido, como determinado no art. 10 do Novo Código Civil, aplicável ao caso. Alega o recorrente que, ao contrário do afirmado pelos executados, o lance mínimo estipulado pelo Juízo em sua decisão originária foi de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação do bem –percentual esse consignado por extenso no edital de hasta pública ao qual as partes se

VOTO Nº 3/11

vincularam -, e não 90% (noventa por cento), como registrado numericamente na mesma decisão. Sustenta que a divergência se deu em razão de erro material, havendo precedentes jurisprudenciais no sentido de que o valor por extenso deve prevalecer sobre aquele numericamente expresso, de modo que a arrematação deve ser tida como válida e eficaz. Argumenta, ainda, que a adoção do percentual de 90% deve ser fundamentada e vista como excepcional, por tratar-se de percentual excessivo e em desacordo com o patamar previsto no Conselho Superior da Magistratura e nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça. Alega, por fim, que o novo CPC, em seus artigos 9º e 10, dispõe sobre a necessidade de manifestação de todas as partes envolvidas na disputa antes de ser proferida qualquer decisão



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

sobre ponto que não tenha sido previamente colocado em debate, mas que tal regra não foi observada pelo Magistrado “a quo”, que anulou a arrematação tendo por base apenas os argumentos apresentados pelos devedores Estevão e Nair (fls. 48/49), em evidente afronta ao princípio constitucional do contraditório. Pugna pela concessão de efeito suspensivo ao presente recurso e, ao final, pelo seu provimento.

O recurso foi regularmente processado, preparado e instruído com cópia de fls. 20/70. Por decisão deste Relator, foi concedido o efeito suspensivo pleiteado (fls. 72/73), e vieram contrarrazões (fls. 76/77, 79 e 80/85) e informações do Juízo (fls. 142/155).

VOTO Nº 4/11

**É o relatório.**

Tenho que o presente recurso comporta provimento.  
 Vejamos.

A arrematação do bem, efetivada pelo ora agravante, foi anulada ao argumento de que o valor mínimo estipulado pelo Juízo para segunda hasta não foi observado. Contra esse desfazimento se volta o recorrente, afirmando ter ocorrido erro material na decisão que estipulou percentual mínimo para segunda hasta, uma vez que, enquanto o valor expresso **em números** fixa o percentual de **90% do valor da avaliação** como lance mínimo a ser aceito para arrematação, o valor expresso **por extenso** fixa o percentual de **“sessenta por cento”**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

como mínimo para tal fim. Defende o agravante que, ocorrendo divergência como a ora apontada, o valor escrito **por extenso** deve prevalecer sobre o valor numérico, razão pela qual a decisão deve ser reformada. Afirma, ainda, que a arrematação foi anulada sem que lhe fosse oportunizada qualquer manifestação sobre a questão, em evidente afronta ao princípio constitucional do contraditório.

Pois bem.

De início, oportuno lembrar que dispõe o inc. II do art. 886 do CPC/2015 que:

*“Art. 886 O leilão será precedido de publicação de edital, que conterá:*

*II o valor pelo qual o bem foi avaliado, o preço mínimo*

VOTO Nº 5/11

*pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento e, se for o caso, a comissão do leiloeiro designado”.*

Já o art. 889, inc. I, prevê que:

*“Art. 889 Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência:*

*I o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo;”*

O despacho de fls. 144, proferido em 13.07.2015, ao determinar a realização de alienação judicial eletrônica do imóvel pertencente ao devedores, consignou que:

Agravado de Instrumento nº 2171984-62.2016.8.26.0000 - São Paulo -



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

*“III – em segundo pregão, não serão admitidos lances inferiores a 90% (sessenta por cento) da avaliação (provimento CSM nº 1.625/2009, art. 13; NSCGJ, art. 262)”;*

A cópia de fls. 149, por sua vez, mostra que, no edital do leilão eletrônico ocorrido em 05.10.2015 (1ª praça, com encerramento em 07.10.2015, às 11h45) e 07.10.2015 (2ª praça, com encerramento em 27.10.2015, às 11h45), constou expressamente que não seriam aceitos lances inferiores a **90%** do valor da avaliação - sem qualquer indicação de percentual diverso, por extenso.

Ante o insucesso da venda (fls. 151), o condomínio autor requereu que novas hastas fossem designadas, sendo observado

VOTO Nº 6/11

o percentual de 60% do valor do laudo de avaliação para 2ª praça (fls. 152), o que foi deferido apenas parcialmente pelo Juízo “a quo” –que autorizou a realização de novas praças, mas manteve as condições da designação anterior (fls. 68/69).

Ocorre que da minuta de edital de leilão eletrônico apresentada pelo exequente (fls. 152/155) e submetida à apreciação do Juízo (fls. 160) constou que, na ausência de arrematantes em 1ª praça, o bem seria entregue a quem mais desse, “*não sendo aceito lance inferior a 60% do valor da avaliação*”. O percentual, como se vê, foi indicado apenas por algarismos, sem sua indicação por extenso, e de forma a propiciar aos interessados -incluídos, aqui, os executados - o entendimento claro, preciso e indiscutível do percentual mínimo a ser aceito em 2ª praça, sem dar margem a qualquer interpretação de que a arrematação deveria ser em percentual superior.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

Dessa minuta as partes tiveram ciência, ocorrendo a publicação do edital em 21 e 22 de abril de 2016 (fls. 169/170). Simples consulta ao extrato de andamento processual disponibilizado no “site” deste Tribunal de Justiça mostra que as partes foram devidamente intimadas em 08.04.2016, sem que houvesse qualquer insurgência posterior.

Assim, para o deslinde do feito, basta observar que, ainda que no despacho originário tenha sido determinado o percentual de 90% como mínimo para arrematação em 2ª praça, a oferta do arrematante, que atingiu 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação do bem, atendeu a **integralidade das exigências**

VOTO Nº 7/11

**editalícias**, que não foram impugnadas por qualquer dos interessados, não sendo, portanto, nem mesmo razoável o desfazimento da arrematação do imóvel, por não se verificar qualquer irregularidade ou ilegalidade no pracemento e ulterior arrematação do bem.

Oportuno, aqui, anotar que o atual Código de Processo Civil, em seu artigo 891, determina que não será aceito lance que ofereça preço vil, e o parágrafo único do mesmo dispositivo inovou, ao trazer o percentual de 50% da avaliação como preço mínimo, na hipótese de não haver estipulação pelo magistrado.

O § 1º do artigo 882 do código vigente (em correspondência ao art. 689-A do CPC/73), por sua vez, prevê a possibilidade de realização de hasta pública por meio eletrônico, observada a regulamentação do Conselho Nacional da Justiça.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

Esta Corte atende o disposto no Provimento nº 1.625/2009, que disciplina o leilão eletrônico, adotando-se como critério o percentual de 60% sobre o valor da avaliação do bem.

Sem qualquer justificativa que o ampare, a fixação do lance mínimo em 90% da avaliação do imóvel não é razoável, visto que pode dificultar ou até obstar a realização da segunda praça e, em consequência, acarretar a impossibilidade de satisfação do título e o recebimento do crédito por parte do credor.

Nos termos do art. 13 do Provimento nº 1.625/2009 do Conselho Superior da Magistratura, *“Em segundo pregão, não serão admitidos lanços inferiores a 60% do valor da avaliação, ressalvada*

VOTO Nº 8/11

*determinação judicial diversa.”*

Assim, entendo que deve ser aceito como lance mínimo o patamar de 60% sobre o valor da avaliação do imóvel, em segundo pracemento.

Embora fixado no exercício de sua discricionariedade, o percentual admitido como mínimo pelo magistrado *a quo* é muito superior àquele reconhecido como tal pela jurisprudência para se evitar o chamado preço vil.

Nesse sentido, a conferir, são os seguintes julgados:

*“O STJ entende que está caracterizado o preço vil quando o valor da arrematação for inferior a 50% da avaliação do bem. Hipótese em que os bens foram arrematados por quantum correspondente a 60% do montante avaliado. Agravo Regimental não provido”. (RCDESP no AREsp 100820, rel. Min. Herman Benjamin, j. 20.3.2012).*





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

*Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Bem imóvel penhorado. Leilão eletrônico. Remuneração do gestor do pregão eletrônico. Falta de interesse recursal. O agravante não tem interesse processual para insurgir-se contra o pagamento ao gestor, porque ele é de exclusiva responsabilidade do arrematante. Recurso não conhecido neste aspecto. Preliminar. Nulidade da decisão agravada por falta de fundamentação. Concisão autorizada pelo art. 165 do CPC. Mérito. Percentual mínimo para arrematação do bem penhorado. Segundo leilão. Redução para 60% do valor de avaliação do bem. Art. 13 do Provimento n. 1.625 do Conselho Superior da Magistratura. Percentual usualmente adotado sem que represente preço vil ao mesmo tempo em que estimula a arrematação do bem ao despertar maior interesse dos licitantes. Decisão reformada. Recurso conhecido e provido em parte.” (Agravo de Instrumento nº 2015210-09.2013.8.26.0000 2/9; 31ª Câmara de*

VOTO Nº 9/11

***Direito Privado do TJSP; Rel. Hamid Bdine, j. 29/10/2013)***

**“LOCAÇÃO DE IMÓVEIS EXECUÇÃO ARREMATAÇÃO LANCE MÍNIMO FIXADO EM 80% SOBRE O VALOR DA AVALIAÇÃO HIPÓTESE CONCRETA QUE NÃO JUSTIFICA A FIXAÇÃO NESTE PATAMAR LANÇO MÍNIMO NÃO INFERIOR A 60% DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, EM SEGUNDA PRAÇA PREÇO VIL ART.**

**692 DO CPC INOCORRÊNCIA DECISÃO REFORMADA RECURSO PROVIDO. Na hipótese de segundo pregão, tem-se aceito como piso para a arrematação o valor correspondente a 60% do valor atualizado da avaliação, o que merece ser prestigiado no caso concreto, não havendo que se falar em preço vil.”**

**(Agravo de Instrumento nº**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*0198163-43.2011.8.26.0000; 31ª Câmara de Direito Privado do TJSP; Rel. Paulo Ayrosa, j. 18/10/2011)*

Portanto, e por qualquer ângulo que se olhe, entendo que, levando em consideração todas as peculiaridades do caso em análise, deve prevalecer o percentual constante das exigências previstas no edital de leilão eletrônico -não só por ser aquele que foi efetivamente publicado nos dias 21 e 22 de abril de 2016, mas, também, por se tratar do usualmente considerado pela jurisprudência desta Corte e adotado como referência no art. 13 do Provimento nº 1.625/2009 do Conselho Superior da Magistratura, não sendo verificada qualquer circunstância que justifique a adoção de percentual superior ao nele disposto.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao presente

VOTO Nº 10/11

recurso, dando como perfeita e acabada a arrematação do bem, realizada pelo agravante.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**CARLOS NUNES RELATOR**

VOTO Nº 11/11