



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2022.0000629258

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2192864-02.2021.8.26.0000, da Comarca de São Caetano do Sul, em que é agravante VANDA LÚCIA PEREIRA BADECA, é agravado CONSTRUTORA LORENZINI LTDA.

ACORDAM, em 15ª 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 Exmos. Desembargadores MENDES PEREIRA (Presidente sem voto), JAIRO BRAZIL E VICENTINI BARROSO.

São Paulo, 10 de agosto de 2022.

ELÓI ESTEVÃO TROLY

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

15ª Câmara de Direito Privado (f)

Agravo de Instrumento nº 2192864-02.2021.8.26.0000

Agravante: Vanda Lúcia Pereira Badeca

Agravado: Construtora Lorenzini Ltda

Interessado: Fernando Cesar Moreira

Comarca: São Caetano do Sul

Voto nº 9975.

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Decisão que declarou a preclusão da manifestação da executada sobre a adjudicação, bem como afastou a alegação de preço vil.

1. Afastamento da preliminar de perda do objeto do recurso. Pendência de expedição da carta de arrematação permite a alegação de invalidade dela por preço vil.

2. Contraditório e ampla defesa plenamente exercidos pela executada. Valor do direito de aquisição está correto, pois apurado com base no preço atual do bem, descontado o valor do débito, o que afasta a alegação de preço vil. Concordância expressa da devedora com o cálculo. Alegação de erro da advogada anterior não tem pertinência nem eficácia jurídica.

3. Sub-rogação da exequente adjudicante nos direitos e obrigações da executada promitente compradora, com extinção do débito pela confusão. Penhora de direito de aquisição está prevista no art. 835, XII, do CPC, e é admitida pela jurisprudência do STJ.

4. Preclusão das questões de mérito sobre o valor do débito, consideração de excesso, possibilidade de penhora e validade de todos os atos processuais até a realização do leilão, porque apreciadas em agravos anteriores ou pela falta de impugnação no momento oportuno.

5. Correto processamento do pedido de adjudicação, com observação das normas procedimentais, da faculdade de remição da execução, sem violação alguma do contraditório.

6. Ressalva do manejo de ação própria para discussão de eventual direito da executada relacionado ao compromisso de compra e venda.

7. Litigância de má-fé da agravante não configurada porque suas razões, apesar de improcedentes, enquadram-se razoavelmente no direito de recorrer. Má-fé também não pode ser imputada à exequente agravada, que apenas busca a satisfação de seu crédito. **Recurso desprovido.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela executada contra decisão interlocutória, -- proferida em execução de título extrajudicial, -- que declarou a preclusão de sua manifestação sobre a adjudicação, bem como afastou a alegação de preço vil. Sustenta, em resumo: em razão do inadimplemento das parcelas do preço fixadas no compromisso de compra e venda de um imóvel, a exequente optou por executar a dívida e houve a penhora de seus direitos sobre o imóvel, o que manteve válido o contrato celebrado entre as partes; a exequente poderia pleitear a rescisão do contrato e devolver à executada as parcelas pagas, com o abatimento dos valores autorizados no instrumento; a exequente manipulou sua advogada e o juízo *a quo* para obter enriquecimento ilícito; comprou um imóvel, devolveu e está sendo executada pelo valor integral dele; a penhora incidiu sobre os direitos aquisitivos do contrato de compra e venda do bem; a avaliação atribuiu ao imóvel o valor de R\$ 980.000,00, para setembro de 2020; houve a constrição dos direitos sobre o imóvel, e não do próprio imóvel e, assim, o valor do bem penhorado (direitos) também não correspondia ao valor do imóvel e deveria ser de R\$ 127.050,00; a planilha de cálculo apresentada pela exequente confundiu sua advogada, que concordou com ela; os leilões restaram negativos, houve a adjudicação dos direitos aquisitivos pelo valor de R\$ 133.186,34, que foram pagos pela exequente com o crédito; a nulidade absoluta em razão da adjudicação do imóvel por preço vil, equivalente a 12,74% do valor de avaliação dele; a penhora dos direitos aquisitivos de um imóvel tem o mesmo valor de avaliação do próprio imóvel; a adjudicação permite à agravada a disposição do imóvel e a posse dele; a adjudicação pelo valor da avaliação seria suficiente para quitar a dívida. Com base nisso, pleiteia tutela recursal de urgência para suspensão dos efeitos da adjudicação e, ao final, a reforma da decisão agravada, para (a) reconhecimento da nulidade da adjudicação por preço vil, bem como (b) dos atos processuais a partir do leilão, (c) aplicação das penas por litigância de má-fé à agravada, (d) reconhecimento que houve a cobrança de valor a maior (R\$ 810.756,02) e aplicação da pena do artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor, e (e) condenação da agravada nas verbas da sucumbência decorrentes da anulação da adjudicação e cobrança de valores a maior.

O recurso foi distribuído à C. 9ª Câmara de Direito Privado, que declinou da competência (fls. 167/169).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Atribuiu-se efeito suspensivo ao recurso (fls. 174/175).

Contram minuta a fls. 140/166.

Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 135).

É o relatório.

1. A execução de título extrajudicial originária, baseada no instrumento particular de promessa de venda e compra de imóvel (fls. 21/43 da ação), foi ajuizada em maio de 2016, em razão do inadimplemento das parcelas vencidas desde abril de 2012. A memória de cálculo contempla as parcelas vencidas a partir de 15/4/2012 até 15/04/2016, bem como a antecipação das parcelas vincendas de 15/05/2016 a 15/12/2017, no total de R\$ 525,903,92 (fls. 46/47 da execução).

A exceção de pré-executividade apresentada pela executada foi rejeitada (fls. 154/155) e os embargos à execução nº 1000138-11.2017.8.26.0565 foram julgados parcialmente procedentes para reconhecer o excesso de execução e fixar o valor do débito em R\$ 428.579,48, para abril de 2016, conforme dispositivo da sentença:

"Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE estes embargos para reconhecer o excesso de execução, fixando o valor do débito em R\$ 428.579,48 (quatrocentos e vinte e oito mil quinhentos e setenta e nove reais e quarenta e oito centavos), atualizado até 06/05/2016, determinando-se o prosseguimento da execução pelo valor aqui expresso. Dada a sucumbência recíproca, condeno cada parte ao pagamento das custas e despesas processuais. Vedada a compensação, condeno a embargada ao pagamento de honorários em favor do patrono da embargante, ora arbitrados em 5% (cinco por cento) do valor atribuído à causa, nos termos do artigo 85, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil, enquanto a embargante deverá pagar honorários ao patrono da embargada, por equidade, em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Em consequência, JULGO EXTINTO o processo, o que faço com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Traslade a Serventia, com urgência, cópia desta sentença para os autos da ação de execução, registrada sob nº 1003869-49.2016.8.26.0565, ficando suspensos os atos constitutivos determinados, devendo a exequente apresentar planilha de cálculo discriminada nos moldes definidos nesta sentença, encaminhando-se, em seguida, os autos à conclusão para novas deliberações. Após o trânsito em julgado, certifique-se o desfecho nos autos principais". -- **fls. 456/459 dos autos dos embargos à execução 1000138-11.2017.8.26.0565 -- cópia a fls. 307/310 dos autos da execução.**

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 470/471 dos autos dos embargos), e sobreveio o trânsito em julgado (fl. 473 dos embargos).

Prosseguiu-se a execução, deferiu-se a penhora dos direitos aquisitivos do imóvel objeto do contrato celebrado entre as partes (fl. 218); lavrou-se o respectivo termo (fl. 222) e avaliou-se o bem em R\$ 973.000,00, (abril de 2018 -- fls. 238/270). O agravo de instrumento interposto nº 2232707-13.2017.8.26.0000, contra a decisão que determinou a penhora, foi desprovido (cópia a fls. 290/297 da execução), com a seguinte ementa:

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial, consistente em compromisso de compra e venda de bem imóvel. Recurso contra decisão que deferiu penhora de direitos aquisitivos derivados do referido instrumento. Alegação de ofensa ao princípio do contraditório. Não ocorrência. Aplicação da regra do artigo 829, do CPC. Embargos à execução que podem ser opostos (e o foram, no caso presente), independentemente de penhora. Embargos à execução recebidos sem efeito suspensivo. Indisponibilidade judicial do bem penhorado visa resguardar direito do credor e a segurança do juízo da execução. Para a efetivação da penhora, desnecessária prévia avaliação do bem. Agravo não provido.

Indeferiu-se a substituição da penhora (fl. 340) e desproveu-se o agravo de instrumento nº 2281077-52.2019.8.26.0000, interposto contra àquela decisão, nos termos de sua ementa:

Agravo de instrumento. Execução. Compra e venda de imóvel. Decisão indeferiu substituição de imóvel penhorado. Insurgência da executada, sob alegação de se tratar de bem de família e ocorrência de excesso de execução. Requerimento de substituição do bem penhorado. Questão a respeito de proteção ao imóvel por se tratar de bem de família foi decidida anteriormente em outro recurso. Preclusão configurada. “Ordem pública” não justifica discussão eterna de quaisquer matérias, sob pena de infringência à segurança jurídica e boa-fé processual. Dívida perseguida é oriunda do próprio bem. Argumento que também restaria prejudicado, em razão do fato do imóvel ofertado em substituição pertencer à filha da executada e ter sido objeto de embargos de terceiro. Referido imóvel possui valor substancialmente inferior à dívida. Risco de a execução não restar devidamente garantida. Excesso de execução não verificada. Eventual valor remanescente será assegurado à executada. Valor pago à exequente limita-se ao montante da dívida. Possibilidade não remota dos lances a serem

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ofertados não atingirem o valor da avaliação judicial. Pedido formulado em contrarrazões. Condenação da agravante às penas por litigância de má-fé. Má-fé configurada. Oposição de resistência injustificada ao prosseguimento da execução. Inteligência do art. 80, inciso IV, do CPC. Argumentos apresentados pela agravante são contraditórios e não justificam a legitimidade da pretensão. Multa fixada em 2% sobre o valor da causa. Agravo não provido, com aplicação de multa.

Realizou-se nova avaliação do imóvel, que apurou a importância de R\$ 980.000,00 para setembro de 2020 (fls. 432/463), bem como foi determinado o leilão do bem penhorado (fls. 480/481).

Na sequência, a exequente pleiteou a retificação da decisão que determinara a alienação judicial, para definição dos valores dos direitos aquisitivos do imóvel (fls. 512/513) e, então, foi proferida a seguinte decisão:

"Assiste razão ao exequente, anotando-se, contudo, que a penhora recaiu nos direitos aquisitivos sobre o bem imóvel, de modo que tão somente possível o leilão judicial dos respectivos direitos.

Observe, ainda, que em se tratando de direitos aquisitivos de imóvel, o futuro adquirente ficará sub-rogado nos direitos e obrigações, incluída, nessas últimas, a dívida contraída junto ao credor (parcelas do financiamento). Equivale dizer que o valor econômico dos aludidos direitos aquisitivos não corresponde, de fato, ao valor de mercado do imóvel. Necessário, por certo, subtrair desse valor o quantum relativo ao saldo devedor e demais encargos contratuais ainda não pagos ao credor.

Assim, apresente o exequente a quantificação econômica dos direitos dos requeridos sobre o objeto de penhora, e voltem os autos conclusos para as providências necessárias à designação do leilão.

Cientifique-se o gestor de leilões para cancelamento do leilão designado, até que sejam regularizados os autos, evitando-se futuras nulidade processuais." -- **fl. 515 da ação.**

A exequente indicou o valor atualizado da avaliação do imóvel de R\$ 988.525,99, o saldo devedor de R\$ 861.475,99 e quantificação econômica dos direitos da executada de R\$ 127.050,00 (fl. 523/525).

A executada concordou expressamente com os cálculos (fl. 531) e, então, determinou-se o prosseguimento do leilão judicial dos direitos aquisitivos do

imóvel (fl. 532), que restou negativo (fls. 580/581).

A exequente pleiteou a adjudicação pelo valor de R\$ 133.186,34 (fl. 584) e, após o decurso do prazo para a executada remir a execução (fl. 590), lavrou-se o auto de adjudicação (fls. 633).

A executada apresentou a petição de fls. 593/604, -- com alegações semelhantes às deste recurso -- e, após a manifestação da exequente, sobreveio a **decisão agravada:**

"É consabido que o prazo para manifestação do executado acerca da adjudicação dos direitos aquisitivos do imóvel, conforme de dessume do comando judicial de fls. 585 é de cinco dias.

In casu, não foi observado o respectivo prazo, portanto precluso o ato.

Ademais, a alegação de preço vil não procede, uma vez que a adjudicação deu-se pelo valor da avaliação.

Cumpra-se o despacho de fls. 591." -- **fl. 628.**

Este é o resumo dos principais atos processuais da execução.

2. Afasta-se a preliminar da perda do objeto deste recurso. Com efeito, apesar da lavratura do auto de adjudicação, ainda não houve a expedição da respectiva carta, o que permite a apreciação da alegação de invalidade dela em decorrência do alegado preço vil (artigo 903, § 1), inciso I, do Código de Processo Civil).

3. A executada estava representada nos autos e exerceu plenamente seu direito ao contraditório e ampla defesa, mediante a apresentação de exceção de pré-executividade, embargos à execução, impugnação à penhora e recursos.

Não bastasse isso, o valor do direito de aquisição bem está correto, porque, para tanto, tomou-se o preço atual (apurado pela perícia), descontado desde o valor do saldo devedor, dado que, no caso de eventual arrematação, o arrematante sub-roga-se na obrigação de pagar tal dívida, tal como constou, corretamente, no edital do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

leilão. De igual forma, agora, a exequente adjudicante sub-rogar-se-á nos direitos e obrigações da executada promitente compradora e, em razão disso, haverá extinção do débito pela confusão, porque na pessoa daquela passam a concentrar as figuras de credor e devedor (artigos 381 e 382, do Código Civil).

Nesse sentido, a planilha apresentada pela exequente contém atualização do preço do imóvel para R\$ 988.525,99 (até novembro de 2020), indica o valor do saldo devedor de R\$ 861.475,99, cuja dedução resulta na diferença de R\$ 127.050,00, a qual, por sua vez, corresponde à quantificação econômica dos direitos da executada (fls. 523/525).

Assim, não há base fático-jurídica alguma para se inferir tenha ocorrido adjudicação por preço vil, como alega a agravante. E não é ocioso repisar que a executada, instada, manifestou concordância com o valor do direito de aquisição e do saldo devedor do contrato, no prazo dilatado de 15 dias concedido pelo E. Juízo de origem (fl. 531). Ademais, a propósito disso, não tem pertinência nem eficácia jurídica alguma a mera alegação de "erro" da advogada anterior dela e, muito menos, verossimilhança na imputação de conluio entre esta causídica e a exequente, a respeito de que as duas partes podem valer-se da faculdade de comunicação ou representação à Ordem dos Advogados do Brasil, a fim de que se apure eventual infração funcional dos advogados que atuaram (e atuam) neste processo.

4. A penhora de direito de aquisição, além de prevista no artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil, é admitida pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, e também deste Tribunal, ainda que recaia sobre o bem compromissado à venda, a exemplo dos seguintes acórdãos que, ressalvadas suas peculiaridades, aproveitam a este caso pela essência de seus fundamentos:

PROCESSO CIVIL - EMBARGOS DECLARATÓRIOS - VIOLAÇÃO AO
ART. 535 DO CPC - NÃO-OCORRÊNCIA - AUSÊNCIA DE
PREQUESTIONAMENTO - SÚMULAS 282/STF E 211/STJ -
EXECUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA
DE IMÓVEL - PENHORA SOBRE BEM DO PRÓPRIO EXEQÜENTE -
DETERMINAÇÃO DE NOVA CONSTRUÇÃO - POSSIBILIDADE.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

- Não há ofensa ao Art. 535 do CPC se, embora rejeitando os embargos de declaração, o acórdão recorrido examinou, motivadamente, todas as questões pertinentes. Mesmo para fins de prequestionamento, o acolhimento de embargos declaratórios pressupõe a existência de vício catalogado no Art. 535 do CPC.
- Falta prequestionamento quando o dispositivo legal supostamente violado não foi discutido na formação do acórdão recorrido.
- Não há nulidade na penhora de bem prometido à venda. A questão é de palavras: a penhora não incide sobre a propriedade, mas os direitos relativos à promessa.
- A circunstância de a exeqüente ser proprietária do bem prometido à venda é irrelevante. A execução resolve-se com a sub-rogação, por efeito de confusão entre os promitentes. **(Resp 860763/PB, STJ, 3ª Turma, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, j. 06/03/2008).**

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.331.302 - SP (2018/0182185-0) DECISÃO Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. IMÓVEL. ALIENAÇÃO EM HASTA PÚBLICA. INADMISSIBILIDADE. DEVEDORES QUE SÃO MEROS PROMISSÁRIOS COMPRADORES DO BEM. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, ADEMAIS, SEQUER REGISTRADO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL, E PORTANTO NÃO Oponível A TERCEIROS. DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. Nas razões de recurso especial, alega a parte agravante violação dos artigos 835, XII, do Código de Processo Civil. Sustenta ser possível a penhora de direitos aquisitivos sobre bem imóvel objeto de compromisso de compra e venda. Desse modo, não poderia o Tribunal de origem ter anulado a constrição. Assim posta a questão, passo a decidir. Não assiste razão à agravante. Com efeito, embora a lei e a jurisprudência desta Corte admitam a penhora de direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda, o que o acórdão recorrido objetivou evitar no caso concreto foi o praxeamento e alienação do próprio bem prometido à venda. Do acórdão recorrido colhe-se que o praxeamento do bem, com a transmissão do direito real sobre a coisa, não era possível. Manteve-se o entendimento da decisão da qual se colhe o seguinte: Vistos, Fls. 689: encontram-se penhorados nos autos os direitos dos executados sobre o imóvel, decorrentes de instrumento particular. Desse modo, o praxeamento do próprio bem, com a transmissão de direito real sobre a coisa não é possível. O acórdão não encampa a tese de que não é possível a penhora dos direitos dos executados sobre o imóvel, mas afasta a possibilidade de alienação forçada do próprio imóvel. Além disso, a Corte de origem, em consideração que não pode ser revista sem reexame de prova, põe dúvida quanto à existência dos direitos de aquisição dos agravados. Aplica-se ao caso a Súmula 7 do STJ. Em face do exposto, nego provimento

ao agravo. Intimem-se. (STJ, AREsp n. 1.331.302, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Dje de 07/02/2019).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDE DE BEM IMÓVEL – PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS – I - Decisão agravada que acolheu a impugnação oferecida pelo devedor, ora agravado, reconhecendo a impenhorabilidade do bem imóvel objeto da matrícula nº 120.701, do 1º CRI local – II - Reconhecido que o bem imóvel objeto da discussão não goza da proteção inerente ao bem de família – Crédito pleiteado, na ação de execução, decorrente de financiamento realizado, pela construtora, para aquisição do próprio bem imóvel – Exceção à impenhorabilidade do bem de família, nos termos do art. 3º, da lei 8.009/90 – Inteligência, igualmente, do art. 833, §1º, do NCPC e de precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça – Decisão reformada – Agravo provido". (Agravo de Instrumento 2080945-42.2020.8.26.0000; TJSP; 24ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Salles Vieira; j. 29/01/2021).

5. É importante ressaltar que todas as questões de mérito sobre o valor do débito, -- consideração de excesso (definido na sentença dos embargos), possibilidade da penhora, regularidade e validade de todos os atos processuais até a realização do leilão (que resultou negativo), -- estão preclusas, seja por que apreciados nos dois agravos anteriores, seja em razão da falta de impugnados no prazo legal pelos executados.

6. De igual forma, o pedido de adjudicação e seu processamento também observaram todas as normas procedimentais, sem violação alguma do contraditório e, até mesmo, da faculdade de remição da execução, -- cujo prazo decorreu *in albis*, sem manifestação alguma da executada.

7. Ressalva-se à executada a discussão, por meio de ação própria, de eventual direito relacionado ao compromisso de venda e compra, a respeito do qual, -- e diante do não pagamento da maior parte do preço, -- não há notícia nem indícios acerca da intenção de resilir unilateralmente o negócio em razão do próprio inadimplemento, mesmo porque mantêm o uso do imóvel para sua moradia desde a celebração do compromisso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

8. Por fim, apesar de improcedentes, as razões da agravante enquadram-se razoavelmente no direito de recorrer, em razão do que se vislumbra a configuração de litigância de má-fé. Por outro lado, também não se pode imputar tal conduta processual à agravada, pois, apenas tem buscado, com boa-fé e colaboração, a satisfação de seu crédito.

9. Destaca-se que a eventual oposição de embargos de declaração manifestamente protelatórios pode motivar condenação do embargante ao pagamento de multa sobre o valor atualizado da causa, não isenta pelo benefício da gratuidade da justiça, nos termos do artigo 1.026, § 2º do Código de Processo Civil.

Para o fim de interposição de recursos aos Tribunais Superiores, o que se prequestiona é a matéria e não o preceito legal ou constitucional, conforme já decidiu o Superior Tribunal de Justiça: "*A nulidade do julgamento por omissão tem por pressuposto a necessidade de a Câmara pronunciar-se sobre o ponto. Se a fundamentação da conclusão a que chegou independe do enfrentamento dos dispositivos legais citados pela parte, inexistente omissão sanável através de embargos de declaração*" (Resp nº 88.365/SP, 4ª T., rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. em 14.5.1996).

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

ELÓI ESTEVÃO TROLY
Relator