


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
SENTENÇA

Processo Físico nº: **0008238-33.1998.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Restauração de Autos - Fiança**
 Requerente: **Euclides Picon**
 Requerido: **Neuza Zenilde Fernandes de Souza**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Processo nº 1117/98

Vistos

NEUZA ZENILDE FERNANDES DE SOUZA opôs os presentes **EMBARGOS À ARREMATACÃO** concretizada a fls. 294/295 em face de **FABIO GUERRA LEAL**.

Sustenta a embargante que não foi intimada pessoalmente sobre a data do leilão e que a arrematação se deu por preço vil. Pontuou a impenhorabilidade do imóvel por se tratar de bem de família e pediu a invalidação da arrematação.

O exequente apresentou impugnação a fls. 348 sustentando que a executada foi intimada e que mesmo que evidenciado o

0008238-33.1998.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

contrário o edital publicado supriu a falta de intimação em mãos; que a arrematação não se deu por preço vil; que não há como acolher a tese de impenhorabilidade, uma vez que o imóvel foi dado como garantia na fiança de um contrato de locação. Pede a rejeição dos embargos.

O arrematante impugnou os embargos a fls. 355/362 argumentando que é possível a penhora de imóvel pertencente a fiador de contrato de locação, que a arrematação não se deu por preço vil e que a executada foi devidamente intimada.

Eis o relatório.

DECIDO.

Os embargos não merecem acolhimento.

O ofício expediu as cartas para o conhecimento das datas do leilão; foram elas **encaminhas ao endereço da executada**; o fato de ali terem sido recebidas por terceiros, estranhos à lide, é irrelevante até porque o **edital publicado a fls. 284 supriu tal falta de ciência formal**, nos termos do artigo 889, parágrafo único, do CPC, *in verbis*:

Parágrafo único. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (grifei).

Por outro lado, não se pode dizer que a adjudicação foi deferida por preço vil.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O imóvel foi avaliado em R\$ 269.889,52, para a data de julho de 2018 e a arrematação se deu em 09/08/2018 por R\$ 164.944,76, ou seja, 61,12%.

O juízo tem entendido, com espeque inclusive no E. Tribunal de Justiça de São Paulo, que a arrematação pelo percentual de 60% da avaliação é plenamente viável, não havendo que se falar em preço vil.

Nesse sentido:

(...). O conceito de preço vil resulta da comparação entre a oferta e o valor da dívida, ao lado do confronto daquela com o valor real da coisa. Atingindo o lance em mais de 60% do valor atualizado da avaliação não há como acoimar o preço de vil (TJSP, Apelação 0120100-39.2009.8.26.0011, Rel. Des. Kioitsi Chicuta, DJ 23/08/2018).

E ainda:

EMBARGOS À ARREMATAÇÃO – BEM IMÓVEL – Alegação de ausência de atualização do valor do bem arrematado e preço vil – Cabimento – Arrematação do imóvel no equivalente a 60% do valor da avaliação – Não se configura preço vil a alienação de imóvel com lance mínimo superior a 60%, desde que atualizado o valor do bem – Não demonstração de que tal valor tenha sido atualizado – Desnecessidade de se efetuar nova avaliação – suficiente a atualização do valor do bem imóvel, mediante a aplicação de simples correção monetária – Nulidade da arrematação – determinação para correção do valor para nova designação de praça – recurso parcialmente provido (TJSP, Apel. 0021741-96.2009.8.26.0482, Rel. Des. Mendes Gomes, DJ 03/10/2011).

Por fim, a alegação de impenhorabilidade (por se tratar de imóvel “bem de família”) também não convence, uma vez que já está



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pacificado o entendimento de que o imóvel do fiador perde a característica de bem de família, podendo ser penhorado em dívida locatícia.

Inclusive o STJ lançou a súmula 549 nesse sentido: “é válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação”.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO IMPROCEDENTES** os presentes embargos à arrematação.

Sucumbente, arcará a embargante com as despesas do processo e honorários aos patronos dos embargantes, que fixo, por equidade, em R\$ 1.000,00 (um mil reais) para cada parte.

P.I.

São Carlos, 07 de novembro de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**