



**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**

### **SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0015549-55.2010.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Embargos À Adjudicação - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Embargante: **Antonio Carlos Blanco**  
 Embargado: **Interpress Comunicações Editoriais Ltda**  
 Juiz de Direito: Dr. **Milton Coutinho Gordo**

### **CONCLUSÃO**

Em 24 de novembro de 2014, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, **Dr. MILTON COUTINHO GORDO**.

Eu, escrevente, subscrevi.

**Nº de Ordem: 1602/10**

Vistos

**ANTONIO CARLOS BLANCO** opôs os presentes  
**EMBARGOS CONTRA A ADJUDICAÇÃO** concretizada a nos autos da execução nº 551/09 que lhe move **INTERPRESS COMUNICAÇÕES EDITORIAIS LTDA**

Aduziu, em suma, que o aludido ato padece de nulidade, pois os imóveis deveriam ter sido adjudicados pelo seu valor atualizado (R\$ 120.000,00 cada imóvel) e não pela simples atualização dos montantes obtidos em março de 2009 (R\$ 70.000,00 para cada imóvel).

Contra o despacho que rechaçou o pleito de

**0015549-55.2010.8.26.0566 - 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

assistência judiciária (fls. 14) o embargante interpôs agravo de instrumento, ao qual foi negado provimento (cf. fls. 37/39).

Cópia do despacho proferido a fls. 237 da execução foi carreada aos autos a fls. 46

A embargada apresentou impugnação a fls. 57 e ss, alegando, em síntese, que já foi expedida a carta de adjudicação; que o embargante não recolheu a taxa judiciária para estes autos, mesmo depois do desprovimento do agravo de instrumento; que os embargos devem ser rejeitados liminarmente, pois a petição inicial não foi instruída com as cópias essenciais à análise do pedido; que foi o próprio executado que providenciou a avaliação dos bens; que não houve apresentação de embargos à execução e que mesmo diante do pedido de adjudicação formulado pelo exequente o embargante permaneceu inerte.

As partes foram instadas a produzir provas e não se manifestaram (cf. fls. 74).

Declarada encerrada a instrução, apenas o embargante apresentou memoriais (cf. fls. 76/77 e 78).

Eis o relatório.

**DECIDO.**

Os embargos não merecem acolhimento.

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

O valor dos imóveis foi dado pelo próprio embargante (executado) em **22/04/2009** (cf. fls. 101); na ocasião, baseando-se em avaliações realizadas por imobiliárias locais (Roca Imóveis e Stubé Imobiliária), cuja idoneidade não foi questionada, indicou ao Juízo o montante de R\$ 70.000,00 para cada um dos 03 imóveis (totalizando R\$ 210.000,00).

Já em **julho** do mesmo ano (fls. 87) – três (03) meses após - foi ele alertado/intimado pessoalmente sobre o interesse que o exequente havia manifestado pouco antes (em junho de 2009) na adjudicação dos bens e não se posicionou.

Por fim, o “auto de adjudicação” foi lavrado em 27/09/2010 e o deferimento da entrega dos bens ao exequente promovida em **16/10/2009** (cf. fls. 80); em razão do decidido pela Superior Instância (fls. 88/91) foram englobados os 3 imóveis em sua totalidade, perfazendo R\$ 210.000,00 (cf. auto de adjudicação a fls. 92), ou seja, o valor da estimativa do próprio embargante.

Não era obrigação do Juízo determinar a reavaliação do acervo observando a “expansão imobiliária” da cidade.

Nesse sentido RSTJ 68/193, STJ – RT 710/171, RTFR 126/43, 153/33, RT 603/144, JTA 100/317.

Por derradeiro, acrescento que mesmo os R\$ 210.000,00 pelos quais o exequente adjudicou os bens equivalem a quase 60% do montante sustentado na inicial (R\$ 360.000,00) e, assim, não pode ser considerada a adjudicação por preço vil.

Nesse sentido:



**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

EMBARGOS À ARREMATÇÃO – 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).

Concluindo:

**A)** Não se pode falar, em valor vil ou mesmo na ocorrência de alteração das regras do mercado imobiliário local, durante esse curto espaço de tempo, que justificariam uma nova avaliação e **B)** não há necessidade de agendamento de praxeamento para avaliação de pleito de adjudicação nos moldes do art. 685 do CPC, *in verbis*: “**É lícito ao exequente, oferecendo preço não inferior ao da avaliação, requerer lhe sejam adjudicados os bens penhorados**”.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

\*\*\*

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

Sucumbente, arcará o embargante com as despesas do processo e honorários ao patrono da embargada, que fixo, por



**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

equidade, em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), com correção a contar da publicação desta.

**P.R.I.**

São Carlos, 05 de dezembro de 2014.

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