RECURSO ESPECIAL Nº 1.997.722 - SP (2021/0273835-6)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE	:	BIANCA VICINTIN ABUD
ADVOGADO	:	DANIEL GUSTAVO MAGNANE SANFINS - SP162256
RECORRIDO	:	CAMARGO FERRAZ INTERNATIONAL INVESTMENT SOCIEDAD ANONIMA
ADVOGADO	:	MARIANNA COSTA FIGUEIREDO - SP139483
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO LARANJEIRAS
ADVOGADO	:	RAFAEL DUTRA BARREIROS - SP180465
RECORRIDO	:	JOHANN MATHIAS VON BERNUTH
ADVOGADOS	:	MARIANNA COSTA FIGUEIREDO - SP139483 VICTOR NADER BUJAN LAMAS - SP305642 PEDRO REZENDE MARINHO NUNES - SP342373A

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. LEILÃO JUDICIAL DE IMÓVEL PENHORADO NA EXECUÇÃO. ALIENAÇÃO PARTICULAR DO BEM PELAS PARTES E TERCEIRO NO CURSO DO LEILÃO. VALIDADE. PREPONDERÂNCIA DA SOLUÇÃO CONSENSUAL DOS CONFLITOS E AUTONOMIA DA VONTADE DAS PARTES. POSSIBILIDADE DE O EXEQUENTE DESISTIR DA EXECUÇÃO OU DE ALGUMA MEDIDA EXECUTIVA. HIPÓTESE EM QUE, NO DECORRER DO LEILÃO, SOBREVEIO ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL. LANCE, TEMPESTIVO, SUPERIOR, COM PAGAMENTO À VISTA, EM CONFORMIDADE COM AS REGRAS DO EDITAL. PRESERVAÇÃO DA SEGURANÇA JURÍDICA E ESTABILIDADE DOS LEILÕES JUDICIAIS. REQUERIMENTO DE CANCELAMENTO DO LEILÃO EM ANDAMENTO QUE NÃO PODE PREJUDICAR O ARREMATANTE DE BOA-FÉ. INEFICÁCIA DA ALIENAÇÃO PARTICULAR EM RELAÇÃO AO ARREMATANTE.

1. Ação de execução de título executivo extrajudicial, ajuizada em 31/3/2016, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 9/2/2021 e concluso ao gabinete em 7/2/2022.

2. O propósito recursal é decidir se é válida e eficaz a alienação particular - firmada entre a executada e terceiro, com a concordância do exequente - do imóvel penhorado na execução e objeto de leilão judicial em curso, cujo cancelamento foi requerido pelas partes diante do pedido de homologação do acordo, em hipótese na qual houve posterior arrematação do bem, por meio de lance tempestivo, em valor superior e com pagamento à vista.

3. Não obstante a designação, no processo de execução, de leilão judicial do bem penhorado, é possível que as partes, em comum acordo, pactuem a alienação do bem de forma diversa e requeiram o cancelamento do leilão, diante da possibilidade de solução consensual do conflito a qualquer tempo, da autonomia da vontade das partes, bem como do direito do exequente de

desistir de toda a execução ou de apenas alguma medida executiva, previsto expressamente no art. 775 do CPC/2015, ressalvados eventuais direitos de terceiros.

4. Sendo requerida pelas partes, a homologação judicial do acordo formulado entre elas é medida que se impõe, não cabendo ao Juízo avaliar a sua conveniência, mas tão somente averiguar eventual ausência de requisitos formais para a homologação, irregularidade ou nulidade.

5. No entanto, a realização de acordo sobre o bem objeto de leilão em curso, objetivando o seu cancelamento, tem o evidente potencial de prejudicar eventual arrematante, de modo que tal atitude, nesse momento processual, viola a boa-fé processual (art. 5º do CPC/2015).

6. Em homenagem à segurança jurídica e estabilidade dos leilões judiciais, ao dever de boa-fé processual das partes, ainda que realizada de forma consensual entre exequente, executado e terceiro adquirente, a alienação particular do imóvel objeto de leilão judicial em andamento, embora seja válida entre eles, é ineficaz em relação ao arrematante, que, de boa-fé, ofertou o lance vencedor, tempestivo e em conformidade com as regras do edital.

7. Hipótese em que (I) em 17/7/2020, no curso do leilão, o exequente, a executada e a recorrente noticiaram nos autos a alienação particular, em comum acordo, do imóvel penhorado à recorrente e requereram a homologação da transação firmada, por meio da qual se ajustava o pagamento da dívida pela executada e pela recorrente, diante da alienação do bem; (II) após, na mesma data, o arrematante recorrido ofertou, no leilão, lance tempestivo, em valor superior ao da alienação e com pagamento à vista, em conformidade com as regras do edital; e (III) assim, a alienação particular do imóvel firmada entre as partes e a recorrente é válida, mas ineficaz em relação ao arrematante, não havendo óbice para a homologação do acordo entre as partes e a recorrente.

8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido, para homologar o acordo entabulado entre a recorrente, a executada e a exequente, reconhecendo a validade da alienação particular do imóvel objeto da lide, mas mantendo a sua ineficácia em relação ao arrematante recorrido, que manterá a titularidade do imóvel.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Dr. VICTOR NADER BUJAN LAMAS, pela parte RECORRIDA: JOHANN MATHIAS VON BERNUTH

Brasília (DF), 06 de setembro de 2022(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

RECURSO ESPECIAL Nº 1.997.722 - SP (2021/0273835-6)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE	:	BIANCA VICINTIN ABUD
ADVOGADO	:	DANIEL GUSTAVO MAGNANE SANFINS - SP162256
RECORRIDO	:	CAMARGO FERRAZ INTERNATIONAL INVESTMENT SOCIEDAD ANONIMA
ADVOGADO	:	MARIANNA COSTA FIGUEIREDO - SP139483
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO LARANJEIRAS
ADVOGADO	:	RAFAEL DUTRA BARREIROS - SP180465
RECORRIDO	:	JOHANN MATHIAS VON BERNUTH
ADVOGADOS	:	MARIANNA COSTA FIGUEIREDO - SP139483 VICTOR NADER BUJAN LAMAS - SP305642 PEDRO REZENDE MARINHO NUNES - SP342373A

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora) :

Cuida-se de recurso especial interposto por BIANCA VICINTIN ABUD, fundamentado exclusivamente na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 9/2/2021.

Concluso ao gabinete em: 7/2/2022.

Ação: de execução de título executivo extrajudicial, ajuizada por CONDOMÍNIO LARANJEIRAS contra CAMARGO FERRAZ INTERNATIONAL INVESTMENT SOCIEDAD ANONIMA, tendo por objeto contribuições condominiais, na qual foi deferida a penhora do imóvel registrado sob a matrícula nº 712 do Cartório de Registro de Imóveis de Paraty/RJ, avaliado em R$ 2.680.000,00.

Decisão interlocutória: o Juízo de primeiro grau rejeitou a homologação do acordo entabulado em 17/7/2020 entre o CONDOMÍNIO, CAMARGO e BIANCA, por meio do qual se realizava a alienação particular do imóvel a esta, com pedido de cancelamento do leilão judicial em andamento,

considerando que, apesar do acordo, houve arrematação tempestiva em primeira praça no valor de R$ 2.736.886,00, pago à vista (e-STJ fl. 106).

Acórdão: o TJ/SP negou provimento ao agravo de instrumento interposto por BIANCA, nos termos da seguinte ementa:

> - Execução de título extrajudicial - Contribuição de condomínio - Pretensão de reforma da decisão que deixou de homologar o acordo, que, na verdade, constituiu venda particular de bem que estava sendo leiloado em execução - Impossibilidade de alienação particular, estando em curso o leilão eletrônico - Manutenção da arrematação do bem, feita em condições muito mais vantajosas do que a pretendida venda - Validade da arrematação reconhecida - Agravo não provido.

Embargos de Declaração: opostos por BIANCA, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 6º, § 1º, do Decreto-Lei nº 4.657/1942; 104 do CC/2002; e 903, *caput*, do CPC/2015.

Sustenta que "o acordo foi noticiado nos autos em 17/07/20, às 15h50 (fls. 53/56), ao passo que, depois, no mesmo dia, às 21h37 (fls. 59/61), o arrematante interveio nos autos dando conta da oferta do seu lance, que, como por ele mesmo salientado no corpo de sua petição, foi manifestado às 18h42", de modo que "não existia o lance do arrematante quando celebrado o acordo e ajustada a aquisição do imóvel pela recorrente" (e-STJ fl. 316).

Pondera que o acordo foi noticiado antes do aperfeiçoamento da arrematação, o qual ocorre apenas com a assinatura do respectivo auto, na forma do art. 903 do CPC/2015.

Aduz que o negócio jurídico entabulado é válido, pois preenchidos os requisitos do art. 104 do CC/2002 e, sendo ato jurídico perfeito, deve ser respeitado, na forma do art. 6º, § 1º, do Decreto-Lei nº 4.657/1942.

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/SP inadmitiu o recurso, dando azo à interposição do AREsp 1.976.481/SP, provido para determinar a

conversão em recurso especial (e-STJ fl. 456).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.997.722 - SP (2021/0273835-6)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE	:	BIANCA VICINTIN ABUD
ADVOGADO	:	DANIEL GUSTAVO MAGNANE SANFINS - SP162256
RECORRIDO	:	CAMARGO FERRAZ INTERNATIONAL INVESTMENT SOCIEDAD ANONIMA
ADVOGADO	:	MARIANNA COSTA FIGUEIREDO - SP139483
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO LARANJEIRAS
ADVOGADO	:	RAFAEL DUTRA BARREIROS - SP180465
RECORRIDO	:	JOHANN MATHIAS VON BERNUTH
ADVOGADOS	:	MARIANNA COSTA FIGUEIREDO - SP139483 VICTOR NADER BUJAN LAMAS - SP305642 PEDRO REZENDE MARINHO NUNES - SP342373A

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. LEILÃO JUDICIAL DE IMÓVEL PENHORADO NA EXECUÇÃO. ALIENAÇÃO PARTICULAR DO BEM PELAS PARTES E TERCEIRO NO CURSO DO LEILÃO. VALIDADE. PREPONDERÂNCIA DA SOLUÇÃO CONSENSUAL DOS CONFLITOS E AUTONOMIA DA VONTADE DAS PARTES. POSSIBILIDADE DE O EXEQUENTE DESISTIR DA EXECUÇÃO OU DE ALGUMA MEDIDA EXECUTIVA. HIPÓTESE EM QUE, NO DECORRER DO LEILÃO, SOBREVEIO ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL. LANCE, TEMPESTIVO, SUPERIOR, COM PAGAMENTO À VISTA, EM CONFORMIDADE COM AS REGRAS DO EDITAL. PRESERVAÇÃO DA SEGURANÇA JURÍDICA E ESTABILIDADE DOS LEILÕES JUDICIAIS. REQUERIMENTO DE CANCELAMENTO DO LEILÃO EM ANDAMENTO QUE NÃO PODE PREJUDICAR O ARREMATANTE DE BOA-FÉ. INEFICÁCIA DA ALIENAÇÃO PARTICULAR EM RELAÇÃO AO ARREMATANTE.

1. Ação de execução de título executivo extrajudicial, ajuizada em 31/3/2016, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 9/2/2021 e concluso ao gabinete em 7/2/2022.

2. O propósito recursal é decidir se é válida e eficaz a alienação particular - firmada entre a executada e terceiro, com a concordância do exequente - do imóvel penhorado na execução e objeto de leilão judicial em curso, cujo cancelamento foi requerido pelas partes diante do pedido de homologação do acordo, em hipótese na qual houve posterior arrematação do bem, por meio de lance tempestivo, em valor superior e com pagamento à vista.

3. Não obstante a designação, no processo de execução, de leilão judicial do bem penhorado, é possível que as partes, em comum acordo, pactuem a alienação do bem de forma diversa e requeiram o cancelamento do leilão, diante da possibilidade de solução consensual do conflito a qualquer tempo, da autonomia da vontade das partes, bem como do direito do exequente de desistir de toda a execução ou de apenas alguma medida executiva, previsto

expressamente no art. 775 do CPC/2015, ressalvados eventuais direitos de terceiros.
4. Sendo requerida pelas partes, a homologação judicial do acordo formulado entre elas é medida que se impõe, não cabendo ao Juízo avaliar a sua conveniência, mas tão somente averiguar eventual ausência de requisitos formais para a homologação, irregularidade ou nulidade.
5. No entanto, a realização de acordo sobre o bem objeto de leilão em curso, objetivando o seu cancelamento, tem o evidente potencial de prejudicar eventual arrematante, de modo que tal atitude, nesse momento processual, viola a boa-fé processual (art. 5º do CPC/2015).
6. Em homenagem à segurança jurídica e estabilidade dos leilões judiciais, ao dever de boa-fé processual das partes, ainda que realizada de forma consensual entre exequente, executado e terceiro adquirente, a alienação particular do imóvel objeto de leilão judicial em andamento, embora seja válida entre eles, é ineficaz em relação ao arrematante, que, de boa-fé, ofertou o lance vencedor, tempestivo e em conformidade com as regras do edital.
7. Hipótese em que (I) em 17/7/2020, no curso do leilão, o exequente, a executada e a recorrente noticiaram nos autos a alienação particular, em comum acordo, do imóvel penhorado à recorrente e requereram a homologação da transação firmada, por meio da qual se ajustava o pagamento da dívida pela executada e pela recorrente, diante da alienação do bem; (II) após, na mesma data, o arrematante recorrido ofertou, no leilão, lance tempestivo, em valor superior ao da alienação e com pagamento à vista, em conformidade com as regras do edital; e (III) assim, a alienação particular do imóvel firmada entre as partes e a recorrente é válida, mas ineficaz em relação ao arrematante, não havendo óbice para a homologação do acordo entre as partes e a recorrente.
8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido, para homologar o acordo entabulado entre a recorrente, a executada e a exequente, reconhecendo a validade da alienação particular do imóvel objeto da lide, mas mantendo a sua ineficácia em relação ao arrematante recorrido, que manterá a titularidade do imóvel.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.997.722 - SP (2021/0273835-6)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE	:	BIANCA VICINTIN ABUD
ADVOGADO	:	DANIEL GUSTAVO MAGNANE SANFINS - SP162256
RECORRIDO	:	CAMARGO FERRAZ INTERNATIONAL INVESTMENT SOCIEDAD ANONIMA
ADVOGADO	:	MARIANNA COSTA FIGUEIREDO - SP139483
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO LARANJEIRAS
ADVOGADO	:	RAFAEL DUTRA BARREIROS - SP180465
RECORRIDO	:	JOHANN MATHIAS VON BERNUTH
ADVOGADOS	:	MARIANNA COSTA FIGUEIREDO - SP139483 VICTOR NADER BUJAN LAMAS - SP305642 PEDRO REZENDE MARINHO NUNES - SP342373A

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora) :

O propósito recursal é decidir se é válida e eficaz a alienação particular - firmada entre a executada e terceiro, com a concordância do exequente - do imóvel penhorado na execução e objeto de leilão judicial em curso, cujo cancelamento foi requerido pelas partes diante do pedido de homologação do acordo, em hipótese na qual houve posterior arrematação do bem, por meio de lance tempestivo, em valor superior e com pagamento à vista.

1. DA ALIENAÇÃO FORÇADA DE BENS NA EXECUÇÃO

1. A execução por quantia certa realiza-se pela expropriação de bens do executado, por meio, em regra, da adjudicação ou da alienação, que pode ser por iniciativa particular ou, subsidiariamente, por leilão judicial.

2. Durante o processo executório, o CPC/2015 permite que o bem penhorado seja adjudicado ou adquirido pelo exequente ou interessados, mas impõe algumas restrições, a depender da hipótese, como respeitar o preço da

avaliação (art. 876, §§ 5º e 6º), vedação de lance por preço vil (art. 891), prevalência da proposta à vista em relação à parcelada (art. 895, §§ 6º e 7º) e participação do leilão em igualdade de condições com os demais interessados (art. 892, § 1º).

3. Com isso, o legislador busca, em regra, assegurar a expropriação do bem penhorado por um valor justo, assim compreendido como em valor não inferior ao da avaliação, impedindo, especialmente, o preço vil.

4. Como leciona Araken de Assis, o objetivo desse tratamento legal é garantir o equilíbrio dos interesses contrapostos na execução, porquanto "enquanto na alienação consensual os figurantes do negócio ajustam entre si, livremente, as condições do negócio e o preço [...], a alienação coativa repousa na busca de preço justo" (Manual da execução. 5. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. RB-11.20).

5. Desse modo, as restrições impostas pelo legislador às atitudes do exequente e do executado são em razão da relação litigiosa, a fim de conciliar o princípio da menor onerosidade ao devedor e a efetividade da tutela executiva, pela qual se assegura a satisfação do direito do credor.

2. DA AUTONOMIA DA VONTADE DAS PARTES NA EXECUÇÃO

6. No curso do processo de execução, tratando-se de direitos disponíveis, podem as partes acordar livremente sobre o valor devido, forma de pagamento, garantias entre outros aspectos, mesmo em detrimento de eventuais medidas já deferidas ou realizadas no decorrer do processo, em homenagem à primazia da solução consensual dos conflitos e da autonomia da vontade das partes (art. 3º, § 2º, do CPC/2015, c/c os arts. 840 a 842 do CC/2002).

7. Sendo requerida pelas partes, a homologação judicial do acordo

formulado entre elas é medida que se impõe, não cabendo ao Juízo avaliar a sua conveniência, mas tão somente averiguar eventual ausência de requisitos formais para a homologação, irregularidade ou nulidade, como há muito entende esta Corte (REsp 1.267.525/DF, 3ª Turma, DJe 29/10/2015; AgRg no REsp 634.971/DF, 1ª Turma, DJ 18/10/2004; REsp 237.554/RS, 3ª Turma, DJ 18/08/2003).

8. Ressalta-se que a autonomia da vontade das partes está presente, outrossim, no art. 775 do CPC/2015, na medida em que autoriza ao exequente desistir de toda a execução ou apenas de alguma medida executiva, não havendo, óbice, por exemplo à desistência apenas da penhora de um bem ou até do leilão judicial, ressalvado o direito do arrematante e de terceiros, como se verá.

9. Dessa maneira, tanto as restrições impostas pelo legislador ao executado, como a vedação de alienar bens na pendência da execução, quanto as impostas ao exequente, como às relativas ao valor e formas pelas quais pode adjudicar ou adquirir o bem penhorado, não se aplicam quando houver acordo entre as partes, podendo elas dispor livremente sobre o valor da dívida, a forma de pagamento e os bens pelas quais ela responderá.

3. DA ALIENAÇÃO PARTICULAR DE IMÓVEL OBJETO DE LEILÃO EM CURSO, MEDIANTE ACORDO ENTRE AS PARTES

10. Não efetivada a adjudicação ou a alienação por iniciativa particular, a alienação será realizada em leilão judicial, o qual será precedido de edital, contendo todas as suas regras, na forma do art. 886 do CPC/2015, disposição que guarda relação direta com a segurança jurídica, lealdade processual e a proteção e confiança inerentes aos atos judiciais (REsp 1.456.150/RJ, 4ª Turma, DJe 5/6/2015).

11. No leilão judicial, em regra, conforme o art. 892, §§ 2º e 3º, do

CPC/2015, deverão os interessados concorrer em igualdade de condições. No entanto, como salientado, é possível que as partes, em comum acordo, pactuem a alienação do imóvel de forma diversa e requeiram o cancelamento do leilão, diante da possibilidade de solução consensual do conflito a qualquer tempo, da autonomia da vontade das partes, bem como do direito do exequente de desistir de toda a execução ou de apenas alguma medida executiva, previsto expressamente no art. 775 do CPC/2015.

12. O leilão não é um fim em si mesmo, o seu objetivo principal não é a simples venda de um imóvel, mas sim o fazer para satisfazer o crédito do exequente, da forma menos onerosa ao executado, de modo que se não houver mais interesse das partes em prosseguir no leilão, podem requerer o seu cancelamento.

13. Sob esse enfoque, preenchidos os requisitos do art. 104 do CC/2002, é válido, em regra, o acordo formulado entre as partes, por meio do qual é pactuada a alienação particular do imóvel a terceiro e a negociação da dívida, ainda que esteja em curso o leilão judicial do bem.

14. Reforça essa conclusão o fato de que nem mesmo a alienação do bem penhorado pelo executado, sem autorização do exequente e em reconhecida fraude à execução, é capaz de causar a invalidade da alienação, mas tão somente a sua ineficácia em relação ao exequente, conforme a literalidade do art. 792, § 1º, do CPC/2015. A doutrina, ao comentar esse dispositivo, leciona: "ineficácia não se confunde com invalidade, de maneira que o ato fraudulento não será desfeito e continuará a produzir efeitos entre as partes que dele participaram e mesmo contra terceiros, que não sejam o credor que suscitou a fraude à execução" (GAJARDONI, Fernando da Fonseca; *et al*. Comentários ao Código de Processo Civil. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 1086).

15. Não obstante a validade da alienação referida, é inegável que, iniciado o leilão judicial, é criada a legítima expectativa em todos os participantes e interessados de que ele será realizado em conformidade com as regras previstas no respectivo edital.

16. Com efeito, os leilões judiciais devem ser pautados pela segurança jurídica, estabilidade e boa-fé, de modo que, uma vez iniciado, eventual acordo realizado entre as partes sobre o bem objeto do leilão em curso não pode prejudicar o arrematante que, de boa-fé, oferta o lance vencedor, tempestivo e em conformidade com as regras do edital.

17. É evidente que a realização de acordo sobre o bem objeto de leilão em curso, objetivando o seu cancelamento, pode prejudicar eventual arrematante, diante da possibilidade de ser ofertado um lance de forma imediata a qualquer momento, de modo que tal atitude, nesse determinado momento processual, viola o dever de boa-fé processual (art. 5º do CPC/2015).

18. Portanto, ainda que realizada de forma consensual entre exequente, executado e terceiro, a alienação particular de bem objeto de leilão judicial em andamento, embora seja válida entre eles, não é eficaz em relação ao arrematante, que, de boa-fé, ofertou o lance vencedor, tempestivo e em conformidade com as regras do edital.

4. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

19. Trata-se, na origem, de execução de título executivo extrajudicial, ajuizada em 31/3/2016 por CONDOMÍNIO LARANJEIRAS contra CAMARGO FERRAZ, tendo por objeto contribuições condominiais, na qual foi deferida a penhora de propriedade desta.

20. Em outubro de 2019, o imóvel penhorado foi avaliado em R$

2.680.000,00 e o primeiro leilão eletrônico foi designado para iniciar em 15/7/2020, encerrando-se em 20/7/2020, seguindo para o segundo leilão, sem interrupção, se não houvesse lance superior ou igual ao da avaliação (e-STJ fl. 259).

21. Em 17/7/2020, o exequente (CONDOMÍNIO LARANJEIRAS), a executada (CAMARGO FERRAZ) e a recorrente (BIANCA) noticiaram nos autos que firmaram acordo, segundo o qual (I) foi reconhecido o débito de R$ 931.246,10 pela executada ao exequente; (II) a recorrente se habilitou como devedora solidária da dívida, em razão da aquisição do imóvel por instrumento particular; (III) foi ajustado forma de pagamento parcelado da dívida ao exequente; (IV) a executada e a recorrente assumiram a responsabilidade de arcar com eventuais valores cobrados pelo leiloeiro oficial; (V) as partes pediram a homologação do acordo por sentença, com renúncia à interposição de qualquer recurso; (VI) as partes pediram o cancelamento do leilão (e-STJ fls. 259-261).

22. No referido instrumento particular de compra e venda consta que BIANCA adquiriu o imóvel pelo valor R$ 2.400.000,00, sendo R$ 931.246,10 relativo aos débitos condominiais, a serem pagos na execução; R$ 356.753,90 relativos aos débitos de IPTU; R$ 556.000,00 a serem pagos até 22/7/2020; e R$ 556.000,00 a serem pagos no ato de outorga da escritura pública, como registrado pelo acórdão recorrido (e-STJ fl. 260).

23. Na mesma data (17/7/2020), o arrematante recorrido (JOHANN) ingressou nos autos, informando que se habilitou para o certame e efetuou o lance de R$ 2.736.886,00, pedindo que fosse considerada a sua proposta de pagamento à vista.

24. Em 20/7/2020, foi lavrado o auto de arrematação e, em 21/7/2020, o leiloeiro oficial comunicou o encerramento da 1ª praça, com arrematação do imóvel pelo valor de R$2.738.234,00, juntando o depósito do lance

e do valor da comissão devida.

25. O Juízo de primeiro grau recusou a homologação do acordo em decisão que foi mantida pelo Tribunal de origem, sob os seguintes fundamentos, em síntese: I) a alienação particular ocorreu no curso do leilão e em detrimento das regras previstas no edital, uma vez que feita em condições mais desfavoráveis; II) a alienação particular é inválida e ineficaz em relação à presente execução, uma vez que ocorreu de forma paralela ao processo, sem fiscalização e autorização do Juízo; e III) não releva o fato de que a alienação particular ocorreu de comum acordo entre as partes, inclusive do condomínio exequente, porque, "iniciado o leilão eletrônico, ato solene e oficial, as partes não podiam dele dispor" (e-STJ fl. 263).

26. Ocorre que, como visto, sendo requerida a homologação judicial do acordo formulado entre as partes, impõe-se sua homologação, não cabendo ao Juízo avaliar a sua conveniência ou se o negócio é ou não vantajoso às partes, mas tão somente averiguar eventual ausência de requisitos formais para a homologação, irregularidade ou nulidade.

27. No particular, a alienação particular do bem objeto do leilão foi realizada pela executada (CAMARGO FERRAZ) titular do bem, figurando como adquirente a recorrente (BIANCA), com expressa concordância do exequente (CONDOMÍNIO LARANJEIRAS).

28. Em primeiro lugar, repisa-se que mesmo sem a concordância do exequente, sendo caracterizada fraude à execução, a alienação não seria inválida, mas apenas ineficaz em relação, nessa situação hipotética, ao exequente, nos exatos termos do art. 792, § 1º, do CPC/2015.

29. De todo modo, na hipótese em julgamento a alienação não foi realizada em fraude à execução, mas sim com a concordância do exequente e, em

razão dela, foi firmado acordo entre as partes e a adquirente (recorrente) negociando a forma de pagamento pelo imóvel e pela dívida, inclusive com pedido expresso do exequente para que fosse cancelado o leilão em curso e homologado o acordo.

30. É precípuo reiterar que as restrições às atitudes das partes durante a execução – por exemplo, a necessidade de se oferecer preço não inferior à avaliação para o exequente adjudicar o bem; a possibilidade de o exequente participar do leilão, mas em igualdade de condições com outros interessados; de a alienação de bens do executado poder caracterizar fraude à execução – como mencionado, são aplicáveis apenas quando há litígio na execução, ou seja, quando se busca a alienação coativa dos bens do executado, não tendo razão de ser na hipótese de pleno consenso entre as partes, que podem acordar da forma que melhor entenderem, ressalvado o direito de terceiros.

31. Desse modo, o negócio jurídico foi realizado por pessoas capazes, sendo o seu objeto lícito, possível e determinado, não havendo qualquer vedação legal para a sua estipulação (art. 104 do CC/2002), razão pela qual ele é válido.

32. Destaca-se que o próprio exequente pediu o cancelamento do leilão e a homologação do acordo, e, nos termos do art. 775 do CPC/2015, "o exequente tem o direito de desistir de toda a execução ou de apenas alguma medida executiva".

33. Entretanto, na presente hipótese, o acordo com o respectivo pedido de cancelamento do leilão foi realizado nos autos em 17/7/2020, ou seja, quando o leilão já estava em curso há 2 dias, e, logo após, no mesmo dia, sobreveio lance no valor de R$ 2.738.234,00.

34. Como registrado pelo acórdão recorrido, o leiloeiro comunicou o encerramento do leilão em primeira praça, com a arrematação do imóvel pelo

valor de R$ 2.738.234,00, que foi depositado pelo arrematante recorrido (JOHANN), com o valor da comissão devida (e-STJ fl. 259).

35. De fato, o lance foi tempestivo, porque realizado enquanto estava em curso o leilão em primeira praça, e foi em conformidade com as regras fixadas no edital e, na legislação processual, uma vez que o pagamento foi à vista e foi depositado o respectivo valor com a comissão.

36. Nota-se que o valor acordado pelas partes e a recorrente para esta adquirir o imóvel, além de ser inferior (R$ 2.400.000,00), teve o seu pagamento pactuado de maneira parcelada, de modo que, mesmo se fosse considerado como proposta anterior no leilão, pelas regras do edital, o arrematante ainda sairia vitorioso.

37. Como visto, em homenagem à segurança jurídica e à estabilidade dos leilões judiciais, ao dever de boa-fé processual das partes, e à própria boa-fé do arrematante, ainda que realizada de forma consensual entre o exequente, a executada e a recorrente (terceiro adquirente), a alienação particular do imóvel objeto de leilão judicial em andamento, embora seja válida entre eles, é ineficaz em relação ao arrematante, que, de boa-fé, ofertou o lance vencedor, tempestivo e em conformidade com as regras do edital.

38. A ineficácia em relação ao arrematante significa que a arrematação será preservada, ficando ele com a titularidade do imóvel. Contudo, o valor arrecadado pela arrematação será devido à recorrente, porquanto decorre da alienação do imóvel que, em momento anterior, foi a ela alienado contratualmente pelo executado, com expressa concordância do exequente, em razão de acordo cuja homologação foi requerida por este nos autos.

39. Outrossim, prevalecem todas as demais obrigações pactuadas, de modo que a recorrente (BIANCA) e, se for o caso, a executada (CAMARGO

FERRAZ), devem adimplir as dívidas com o exequente (CONDOMÍNIO LARANJEIRAS), na forma em que acordado.

40. Registro não haver enriquecimento ilícito da recorrente, uma vez que ela pagou e prometeu pagar valores em razão do contrato de compra e venda do imóvel, o qual seria a ela devido, sendo o seu dever tão somente adimplir as dívidas pactuadas.

41. Por fim, não há que se falar em prejuízo a outros eventuais credores, como mencionado brevemente pelo acórdão recorrido (e-STJ fl. 263), uma vez que, aqui, se discute a validade do negócio jurídico firmado entre as partes e a sua eficácia em relação ao arrematante, que não se confunde, nem prejudica a discussão sobre eventual fraude à execução, nos termos do art. 792, § 1º, do CPC/2015.

42. Desse modo, considerando que é válido o negócio jurídico entabulado entre as partes, mas ineficaz apenas em relação ao arrematante, o acórdão recorrido que reconheceu a sua invalidade e ineficácia deve ser reformado, em parte.

5. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, para homologar o acordo entabulado entre a recorrente (BIANCA VICINTIN ABUD), a executada (CAMARGO FERRAZ INTERNATIONAL INVESTMENT SOCIEDAD ANONIMA) e a exequente (CONDOMÍNIO LARANJEIRAS), reconhecendo a validade da alienação particular do imóvel objeto da lide, mas mantendo a sua ineficácia em relação ao arrematante recorrido (JOHANN MATHIAS VON BERNUTH), que manterá a titularidade do imóvel.

Deixo de majorar honorários advocatícios, em virtude da ausência de

condenação na instância de origem.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2021/0273835-6 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 1.997.722 / SP**

Números Origem: 1032536-82.2016.8.26.0100 10325368220168260100 1032536822016826010062020162181343942020826000 620/2016

PAUTA: 06/09/2022 JULGADO: 06/09/2022

Relatora
Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. EDUARDO KURTZ LORENZONI

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	BIANCA VICINTIN ABUD
ADVOGADO	:	DANIEL GUSTAVO MAGNANE SANFINS - SP162256
RECORRIDO	:	CAMARGO FERRAZ INTERNATIONAL INVESTMENT SOCIEDAD ANONIMA
ADVOGADO	:	MARIANNA COSTA FIGUEIREDO - SP139483
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO LARANJEIRAS
ADVOGADO	:	RAFAEL DUTRA BARREIROS - SP180465
RECORRIDO	:	JOHANN MATHIAS VON BERNUTH
ADVOGADOS	:	MARIANNA COSTA FIGUEIREDO - SP139483 VICTOR NADER BUJAN LAMAS - SP305642 PEDRO REZENDE MARINHO NUNES - SP342373A

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. VICTOR NADER BUJAN LAMAS, pela parte RECORRIDA: JOHANN MATHIAS VON BERNUTH

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Marco Aurélio Bellizze votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.