



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000372318

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2057475-06.2025.8.26.0000, da Comarca de Guaratinguetá, em que é agravante ROSALICE GALVÃO FILIPPO FERNANDES, é agravado COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO VANGUARDA DA REGIÃO DAS CATARATAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 11ª 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 Desembargadores MARCO FÁBIO MORSELLO (Presidente) E RENATO RANGEL DESINANO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

WALTER FONSECA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° 43.074

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 2057475-06.2025.8.26.0000

COMARCA: GUARATINGUETÁ — 4ª V.C.

AGRAVANTE: ROSALICE GALVÃO FILIPPO FERNANDES

**AGRAVADA: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO
VANGUARDA DA REGIÃO DAS CATARATAS**

MMª. JUÍZA: RHANNA PROCÓPIO PACHECO DE SOUZA

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL – INDEFERIMENTO DE PEDIDO DE SUSPENSÃO DE LEILÃO JUDICIAL – PRETENSÃO DE REFORMA - DESCABIMENTO - A eventual controvérsia sobre os cálculos apresentados pelo exequente não justifica a suspensão do leilão, pois eventual impugnação pode ser apresentada posteriormente, sem prejuízo ao executado, especialmente considerando que os embargos à execução foram rejeitados - O intervalo reduzido entre as praças do leilão não viola o ordenamento jurídico, uma vez que a legislação apenas estabelece um prazo máximo para a realização do segundo leilão, sem fixar um prazo mínimo obrigatório entre eles - A alegação de violação ao princípio da menor onerosidade não se sustenta, pois a existência de outras execuções movidas pelo mesmo credor não impede a alienação do bem, sendo possível a destinação do saldo remanescente à executada, se houver – Decisão mantida. Recurso desprovido.

Vistos...

Agravo de instrumento interposto contra a decisão interlocutória que, nos autos da ação de execução de título extrajudicial, indeferiu o pedido de suspensão do leilão designado para alienação de imóvel penhorado, ao fundamento de que (i) inexistente previsão legal para um prazo mínimo entre o primeiro e o segundo leilão, (ii) na possibilidade de discussão posterior sobre os cálculos

apresentados pelo exequente e (iii) na ausência de violação ao princípio da menor onerosidade (fls. 467/469, dos autos de origem).

A agravante, postulando a concessão de efeito suspensivo, argumenta que a r. decisão agravada viola princípios processuais fundamentais, como o contraditório e a ampla defesa, ao permitir a realização do leilão sem que houvesse oportunidade para impugnação da planilha de cálculos apresentada pelo exequente. Sustenta, ainda, que o intervalo exíguo entre o primeiro e o segundo leilão — apenas uma hora — compromete a efetividade da hasta pública e favorece a alienação por valores inferiores ao justo valor de mercado. Ademais, a agravante aponta que o imóvel penhorado é suficiente para satisfazer todas as dívidas em execução, incluindo aquelas objeto de outras ações promovidas pelo mesmo credor, razão pela qual a alienação judicial seria desnecessária e desproporcional. Por fim, requer, subsidiariamente, que seja fixado um valor mínimo correspondente a 70% da avaliação para eventual arrematação em segunda praça. Persegue, nos aludidos termos, reforma da r. decisão (fls. 01/11).

Tempestivo e isento de preparo, o recurso foi processado no efeito devolutivo, e com a intimação do agravado para resposta, que apresentou contraminuta (fls. 22/26).

Sem oposição ao julgamento virtual, o agravo está pronto para ser julgado.

É o relatório.

O recurso não procede.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Rosalice Galvão Filippo Fernandes contra a r. decisão proferida pelo MM. juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Guaratinguetá/SP, que indeferiu o pedido de suspensão do leilão designado para alienação judicial de imóvel penhorado. A agravante sustenta que a r. decisão agravada desconsidera irregularidades graves no procedimento executivo, como a ausência de contraditório sobre os cálculos apresentados pelo exequente e o intervalo irrisório entre as praças do leilão. Argumenta que tais vícios comprometem não apenas os direitos processuais da executada, mas também a obtenção de um resultado justo e equilibrado na execução. Além disso, destaca que há outras duas ações executivas ajuizadas pelo mesmo credor contra ela, sendo que o imóvel penhorado seria suficiente para quitar todas as dívidas em discussão.

Pois bem. Depreende-se da análise dos autos que o débito objeto da presente execução tem origem em cédula de crédito rural.

Após a juntada do valor atualizado do débito pela exequente, a executada limitou-se a alegar, de forma genérica, a violação ao contraditório e à ampla defesa, sem, contudo, indicar qualquer irregularidade específica nos cálculos apresentados. Diante desse cenário, o MM. juízo *a quo* entendeu que eventual impugnação aos valores poderia ser oportunamente apresentada após a realização do leilão, posicionamento que, no presente caso, não se revela equivocado.

Importante destacar, neste tocante, que os embargos à execução opostos pela agravante foram devidamente processados e julgados improcedentes, o que evidencia que houve a oportunidade de ampla discussão acerca do débito exequendo, incluindo a análise de eventuais irregularidades nos cálculos apresentados pela exequente.

Nesse contexto, a alegação genérica da agravante de que não foi oportunizado o contraditório em relação ao débito em questão revela-se desprovida de amparo fático ou jurídico.

No que concerne à realização das praças do leilão com intervalo reduzido entre si, observa-se que tal prática não encontra vedação expressa no ordenamento jurídico. O artigo 27, §1º, da Lei nº 9.514/97 estabelece tão somente o prazo máximo para a realização do segundo leilão – quinze dias após o primeiro –, sem impor qualquer intervalo mínimo obrigatório entre ambos. Dessa forma, inexistente fundamento legal para invalidar o procedimento adotado no caso concreto.

E, nesse sentido, há precedentes neste E. Tribunal de Justiça:

Agravo de instrumento - Ação anulatória fundada em contrato de compra e venda de bem imóvel gravado com cláusula de alienação fiduciária - Tutela de urgência para suspender os efeitos dos leilões extrajudiciais - Impossibilidade - Fumus

*boni iuris e periculum in mora não configurados - Artigo 27, parágrafo 1º, da Lei n.º 9.514/97 que estabelece que, sendo negativo o primeiro leilão, o segundo deverá ser realizado em quinze dias - **Disposição legal que não estabelece intervalo mínimo entre as praças, mas, sim, prazo máximo para realização do segundo leilão** - Decisão de primeiro grau mantida - Recurso improvido, cassada a liminar.*

(TJSP; Agravo de Instrumento 2283165-87.2024.8.26.0000; Relator (a): Vianna Cotrim; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaú - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/01/2025; Data de Registro: 23/01/2025,g.n.)

Ademais, a alienação judicial do bem não constitui óbice a eventual discussão sobre o crédito exequendo.

No tocante à alegação da executada acerca da violação ao princípio da menor onerosidade, verifica-se a ausência de elementos concretos que sustentem tal assertiva, uma vez que a existência de múltiplos processos executivos promovidos pelo mesmo credor, por si só, não impede a realização do leilão no presente feito, sobretudo porque as execuções decorrem de obrigações distintas e independentes.

Por fim, é imperioso ressaltar que o fato de o bem penhorado poder ser utilizado para a quitação de outras dívidas da executada não constitui impedimento à sua alienação judicial, já que eventual arrematação por valor superior ao débito principal poderá, inclusive, resultar em saldo remanescente favorável à executada, assegurando-lhe a destinação apropriada dos valores excedentes.

De mesmo modo, em relação ao pedido subsidiário formulado pela agravante, consistente na fixação de um valor mínimo de 70% da avaliação para eventual arrematação em segunda praça, o Código de Processo Civil, em seu art. 891, estabelece que o preço vil será definido pelo juiz, considerando as circunstâncias do caso concreto.

No presente caso, o edital de leilão já prevê a possibilidade de arrematação por 50% do valor da avaliação, percentual amplamente aceito pela jurisprudência como adequado e suficiente para evitar a caracterização de preço vil.

Além disso, a agravante não demonstrou qualquer elemento concreto que evidencie a inviabilidade ou inadequação do percentual fixado, limitando-se a alegar genericamente que valores inferiores a 70% da avaliação seriam prejudiciais.

Dessa forma, constata-se que as razões apresentadas pela agravante carecem de fundamento jurídico idôneo para justificar a suspensão do leilão ou a reforma da decisão agravada. Ao revés, evidencia-se nos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

autos uma reiterada tentativa da executada de procrastinar os atos expropriatórios, sem apresentar justificativas plausíveis ou soluções alternativas viáveis para a quitação de sua dívida.

É o quanto basta para que a r. decisão agravada permaneça intangível.

Pelo exposto, **nega--se provimento ao recurso.**

WALTER FONSECA
Relator