



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380711

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2048621-23.2025.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que são agravantes VENICIUS TOBIAS e ITAÚ UNIBANCO S/A.

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), JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA E JOSÉ WILSON GONÇALVES.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

MARCO FÁBIO MORSELLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2048621-23.2025.8.26.0000

Agravante: Venicius Tobias

Agravado: Itaú Unibanco S/A

Comarca: Bauru – 6ª Vara Cível

Mm. Juiz de Direito: André Luís Bicalho Buchignani

Voto nº 17.809

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial – Leilão de imóvel – Decisão que fixou a arrematação, em segunda praça, pelo percentual mínimo de 50% do valor da avaliação – Irresignação do executado – Descabimento – Caracterização de preço vil que tem como parâmetro o importe equivalente a 50% da avaliação do bem, ressalvada a possibilidade, de forma excepcional, de arrematação por valor menor – Inteligência do art. 891, parágrafo único, do CPC – Fixação de lance mínimo superior a 50% que reduziria as chances de êxito no leilão, o que seria incondizente com a finalidade da execução – Características gerais do bem que já foram consideradas no momento da avaliação – Precedentes deste E. Tribunal de Justiça – Decisão mantida – Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento tempestivo e preparado, interposto contra a r. decisão proferida às fls. 1.028/1.029 dos autos nº 1006539-14.2021.8.26.0071 que, em sede de execução de título extrajudicial, deferiu a realização de leilão eletrônico do imóvel do executado, sob os seguintes fundamentos:

“Defiro a realização de leilão eletrônico do imóvel de matrícula nº 81.230, 1º CRI Bauru, na forma do artigo 879, II do Código de Processo Civil e com o regramento dado pelo Provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Nos termos do Comunicado CG nº 926/2009, que elenca as entidades credenciadas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, para a realização do leilão eletrônico, nomeio FERNANDO JOSÉ CERELLO GONÇALVES PEREIRA - JUCESP Nº 844 - MEGA LEILÕES - WWW.MEGALEILOES.COM.BR, que deverá ser contatado pela serventia para as providências necessárias para alienação judicial eletrônica do bem penhorado e já devidamente avaliado.

Consigno valer este despacho como ofício autorizando os

funcionários do Gestor Judicial, desde que devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Autorizo a extração de cópia dos autos e de fotografias do bem.

Autorizo, ainda, o Gestor Judicial a obter e inserir o material fotográfico em seu portal para dar conhecimento aos licitantes das características do bem, que será vendido no estado em que se encontra.

Cientifique-se o executado, que antes de adjudicado ou alienado o bem, poderá a todo tempo, remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida.

Para a alienação, deverão ser observadas as seguintes condições, SENDO QUE OS ITENS DE "A" a "L" DEVERÃO OBRIGATORIAMENTE CONSTAR EXPRESSAMENTE NO EDITAL.

a) as despesas e custos da arrematação (comissão, desmontagem, remoção, transporte, registro, etc...) correrão por conta do arrematante e não poderão ser abatidos do valor do lance, observando-se o Tema 1.134 do STJ: Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.

b) os custos para exposição, divulgação, etc, são de responsabilidade do gestor.

c) arrematado o bem, o arrematante terá prazo de 24 horas para o depósito judicial do lance, através de guias emitidas pelo sistema, em conformidade com o artigo 18 e 19 do Provimento CSM 1625/2009.d) Ressalva-se a possibilidade do credor participar das hastas e pregões em igualdade de condição com os demais licitantes, apenas com a faculdade de não exibir o preço desde que seu lance seja igual ou inferior ao valor atualizado do débito;

e) em eventual segundo pregão, não serão admitidos lances inferiores a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil). O segundo pregão deverá ser realizado no prazo máximo de trinta dias, ressalvando-se a extensão de prazo posterior pertinente a finalização do ato, como definido em edital.

f) a comissão do gestor fica fixada em 5% do valor da arrematação, excluída do valor do lance, e será paga pelo credor ou arrematante,

conforme artigo 17 do Provimento CSM1625/2009.g) O auto de arrematação será assinado após a comprovação efetiva de pagamento integral do valor da arrematação e da comissão (artigo 20 do Provimento CSM 1625/2009).

h) Não depositado o valor do lance no prazo fixado, aplicar-se-á a regra do artigo 21 do mesmo Provimento.

i) O edital de hasta pública deverá observar todos os requisitos previstos no artigo 886 do CPC.

j) No tocante ao IPTU em atraso e incidente sobre o imóvel, a jurisprudência admite o ressarcimento dessa quantia ao arrematante. Isso porque, segundo dispõe o artigo 130, parágrafo único, do CTN, no caso da arrematação, a sub-rogação não é pessoal em relação ao adquirente do imóvel, mas sobre o preço do lance. Assim, o arrematante recebe o bem livre e desembaraçado, mesmo que o valor obtido com a arrematação seja insuficiente para a quitação do imposto cujo fato gerador seja a propriedade.

k) Diz-se o mesmo com relação às despesas condominiais, que também são de natureza propter rem e, portanto, autorizam o abatimento no valor do lance.

l) Desse modo, o valor das despesas condominiais vencidas antes da arrematação e os tributos incidentes sobre a coisa devem ser restituídos ao arrematante que comprovar o pagamento delas, admitindo-se o pagamento diretamente ao respectivo credor, caso haja comparecimento nos autos com a juntada de formulário, mediante a expedição de mandado de levantamento eletrônico de valor a ser descontado do lance.

m) Cumpra-se, no mais, procedendo o exequente o disposto no artigo 889 do Código de Processo Civil, intimando-se, se o caso, eventual credor com garantia real e com penhora anteriormente averbada, que não seja parte na execução.

Intime-se”.

Impugna o agravante, em síntese, o trecho da decisão que fixou a arrematação, em segunda praça, pelo percentual mínimo de 50% da avaliação, o que ensejaria em alienação por preço vil. Alega o recorrente que “*trata-se da primeira tentativa de leilão do imóvel, onde já se autorizou, sem qualquer justificativa plausível, em eventual segundo pregão, lances não inferiores a 50% do valor da avaliação*”. Defende que “*o imóvel é comercialmente atrativo, com localização*

privilegiada (condomínio fechado)”. Salienta que, embora a legislação autorize o preço mínimo de 50%, é necessário que sejam observadas as condições do caso concreto, sendo que a arrematação no valor de R\$ 850.000,00 caracterizaria valor vil e desrespeitaria os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, gerando prejuízos ao executado.

Forte em tais premissas, propugnou pela concessão de efeito suspensivo ao recurso e, ao final, a reforma da decisão agravada, para que *“seja fixado o preço mínimo de alienação do imóvel, para segunda praça, em percentual superior à 75% do valor da avaliação, diante das características do imóvel e por se tratar da primeira tentativa de alienação”*.

O recurso foi recebido apenas no efeito devolutivo (fls. 16/20).

Intimada, a parte agravada apresentou contraminuta (fls. 24/31).

Não houve oposição ao julgamento em sessão virtual.

É o relatório.

Trata-se, na origem, de execução de título extrajudicial, ajuizada por Itaú Unibanco S/A em face de Sukest Ind Alimentos Farma e Venicius Tobias, fulcrada na “Cédula de Crédito Bancário – Confissão de Dívida – Devedor solidário – Girocomp – DS – Pré – Parcelas Iguais/Flex” nº 30911 – 98923113, firmada em 02/06/2020, para a cobrança do valor de R\$ 1.940.843,37.

Verifica-se que, no trâmite da execução, foi deferida a penhora do imóvel de matrícula nº 81.230 do 1º Cartório de Registros Imobiliários de Bauru, de propriedade do executado.

Após, a r. decisão agravada deferiu a realização de leilão eletrônico do imóvel em questão, estabelecendo que *“e) em eventual segundo pregão, não serão admitidos lanços inferiores a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil). O segundo pregão deverá ser realizado no prazo máximo de trinta dias, ressalvando-se a extensão de prazo posterior*

pertinente a finalização do ato, como definido em edital”.

Nesse sentido, insurge-se o agravante contra referido trecho da decisão, que fixou a arrematação, em segunda praça, pelo percentual mínimo de 50% da avaliação, o que, segundo o recorrente, ensejaria em alienação por preço vil.

Tecidas referidas considerações, malgrado consideradas as alegações do agravante, o recurso não comporta provimento.

Em relação ao preço vil, dispõem o art. 903, §1º, I, e o art. 891, *caput* e parágrafo único, do Código de Processo Civil, que:

“Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

§ 1º Ressalvadas outras situações previstas neste Código, a arrematação poderá, no entanto, ser:

I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício”.

“Art. 891. Não será aceito lance que ofereça preço vil.

Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação”.

Acrescente-se que, de acordo com a jurisprudência do Col. Superior Tribunal de Justiça, considera-se preço vil o equivalente a menos de 50% do valor da avaliação, na hipótese de não ter sido fixado preço mínimo pelo juiz, sendo que referido percentual legal pode até mesmo ser diminuído, a depender das circunstâncias do caso concreto. Nesse sentido:

“RECURSO ESPECIAL. FALÊNCIA E PROCESSUAL CIVIL. ARREMATAÇÃO. ALEGAÇÃO DE PREÇO VIL. CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. PRECEDENTES. HIPÓTESE EM QUE AS PECULIARIDADES DO CASO NÃO AUTORIZAM A CONCLUSÃO DE PREÇO VIL. INTERPRETAÇÃO CONFORME O ESTATUÍDO NO NOVO CPC (ART. 891, PARÁGRAFO ÚNICO).

1. Controvérsia oriunda de agravo de instrumento contra decisão que indeferiu pedido de arrematação de bem arrecadado e levado à hasta pública por ter sido considerado vil o preço oferecido.

2. Hipótese em que o recorrente arrematou o bem em segundo leilão, mediante lance único, pelo valor mínimo fixado no próprio edital da hasta pública.

3. Precedentes desta Corte reconhecendo a possibilidade de, diante das peculiaridades do caso concreto, admitir a arrematação em valor menor ao equivalente aos 50% (cinquenta por cento) da avaliação do bem, sem caracterizar preço vil.

4. Interpretação em consonância com o conceito legal de 'preço vil' estatuído pelo parágrafo único, do art. 891 do novo CPC: 'Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.'

5. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.” (REsp 1648020/MT, Rel. Ministro PAULO DETARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/10/2018, DJe 15/10/2018, destaques nossos).

“AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. SEMOVENTES APREENDIDOS EM PROCEDIMENTO CRIMINAL. ARREMATAÇÃO. PREÇO VIL. NÃO OCORRÊNCIA. ALTERAÇÃO DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. No entender do agravante, a caracterização do preço vil decorreu da desatualização do valor, devido ao lapso de tempo transcorrido entre a avaliação e a realização do leilão. Todavia, segundo o Tribunal de origem, a demora deveu-se a medidas adotadas pela própria parte, não podendo, agora, querer anular leilão por algo que deu causa.

2. Uma vez constatado pelo Tribunal a quo que a avaliação era complexa, por se tratar de semoventes (variação de peso, sexo, idade, entre outros fatores), e ficou prejudicada por uma soma lamentável de circunstâncias fáticas (v.g. localização dos animais em mais de uma fazenda, período de inverno com redução das pastagens e repercussão nos pesos dos animais, quedas dos identificadores de animais), a reforma do julgado demandaria o revolvimento de fatos e provas, incidindo a Súmula 7 do STJ.

3. De acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, via de regra, deve ser considerado como preço vil aquele em que a arrematação alcança valor inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, circunstância inexistente no caso dos autos.

4. Agravo interno a que se nega provimento.” (AgInt nos EDcl no REsp 1369639/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/09/2017, DJe 11/10/2017, destaques nossos).

No caso dos autos, a pretensão de fixação de lance mínimo para arrematação, em segunda praça, em percentual superior a 50% do valor da avaliação não comporta acolhimento. Com efeito, seja por disposição legal, seja pela

jurisprudência consolidada do C. Superior Tribunal de Justiça, a observância do patamar mínimo de 50% do valor da avaliação do imóvel é suficiente para evitar a caracterização de preço vil.

Não obstante, é cediço que a fixação de lance mínimo em valor superior, já em segunda praça, reduziria as chances de êxito na expropriação do bem, o que não se coaduna com a finalidade do processo executório, que se desenvolve em benefício do credor.

Sobreleva destacar, por oportuno, que as demais alegações tecidas pelo agravante, no sentido de que o imóvel é comercialmente atrativo, com localização privilegiada, já foram devidamente consideradas para a avaliação do bem, de modo que tais fatos não afastam a conclusão ora adotada.

A propósito, confira-se o pronunciamento deste E. Tribunal de Justiça em casos análogos:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Locação. Execução de título extrajudicial. Decisão que indeferiu o requerimento de fixação do preço mínimo de arrematação em segunda praça no patamar não inferior a 70% do valor da avaliação do imóvel levado a leilão. Inconformismo dos executados. Interposição de agravo de instrumento. A pretensão de fixação de preço mínimo de arrematação em segunda praça superior a 50% do valor da avaliação não merece acolhimento, pois tal providência não é obrigatória, já que a observância do patamar mínimo de 50% do valor da avaliação do imóvel é suficiente para evitar a caracterização de alienação por preço vil, conforme o artigo 891, parágrafo único, do CPC. Fixação de preço mínimo de arrematação em segunda praça superior a 50% poderia reduzir as chances de êxito na expropriação, o que não seria condizente com a finalidade da execução, que é a de satisfazer o interesse da parte exequente, consoante inteligência do artigo 797 do CPC. Edital de convocação para o leilão dispõe que eventual arrematação em segunda praça deverá observar o patamar mínimo de 50% do valor da avaliação atualizado, o que denota a desnecessidade de acolhimento da pretensão subsidiária formulada neste recurso. Pretensões formuladas neste recurso não merecem acolhimento, razão pela qual a manutenção da r. decisão é medida que se impõe. Agravo de instrumento não provido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2116850-69.2024.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão

Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional X - Ipiranga - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/06/2024; Data de Registro: 13/06/2024, destaques nossos).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Leilão de imóvel. **Insurgência em face da decisão que determinou que, em segunda praça, o lance não seja inferior a 50% do valor da avaliação. Decisão que observa o disposto no Parágrafo Único do artigo 891, do Código de Processo Civil. Não configuração de preço vil.** Existência de precedentes jurisprudenciais neste sentido. Decisão mantida. Agravo não provido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2306111-53.2024.8.26.0000; Relator (a): JAIRO BRAZIL; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/11/2024; Data de Registro: 23/11/2024, destaques nossos).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA NÃO RESIDENCIAL - AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO ACERCA DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DOS LEILÕES – Nulidades não verificadas – Desnecessidade de intimação sobre a avaliação do bem – Executados devidamente notificados das datas dos leilões por telegrama - Ademais, diferença de valores entre as avaliações que foi objeto de esclarecimentos pelo perito – Executados que deveriam ter se manifestado contra a avaliação no momento oportuno - Questão preclusa, nos termos do art. 278, do CPC - INVALIDADE DA ARREMATACÃO – DESCABIMENTO – **PREÇO VIL NÃO CARACTERIZADO – Fixação do lance mínimo, em segunda praça, de 50% do valor da avaliação – Arrematado o bem por preço acima do limite mínimo estabelecido pelo Magistrado, não há falar em preço vil** – Decisão mantida - RECURSO IMPROVIDO” (TJSP; Agravo de Instrumento 2266577-05.2024.8.26.0000; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/10/2024; Data de Registro: 01/10/2024, destaques nossos).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Leilão de bem imóvel – **Decisão que fixou preço mínimo de venda em 50% da avaliação para a segunda praça – Insurgência dos Agravantes – Descabimento – Fixação do valor mínimo que não caracteriza preço vil – Art. 891, parágrafo único, do CPC – Preço Vil não caracterizado** – Precedentes deste E. TJSP e desta 2ª Câmara de Direito Privado – Decisão Mantida. RECURSO NÃO PROVIDO” (TJSP; Agravo de Instrumento 2024096-45.2023.8.26.0000; Relator (a): Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piratininga - Vara Única; Data do Julgamento: 03/04/2024; Data de Registro:

03/04/2024, destaques nossos).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – **LEILÃO JUDICIAL – PREÇO VIL – Inferior a 50% - Inteligência do art. 891, Parágrafo único, do CPC – De rigor observar-se a primazia da entrega da tutela satisfativa – Não há óbice à fixação do percentual de 50% do preço de avaliação do imóvel em segunda praça – Imperiosa a reforma da r. decisão impugnada – Recurso provido**” (TJSP; Agravo de Instrumento 2010322-79.2022.8.26.0000; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Vicente - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/04/2022; Data de Registro: 25/04/2022, destaques nossos).

Assim, são irretorquíveis os termos da r. decisão agravada, que deve ser mantida em sua integralidade.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

MARCO FÁBIO MORSELLO

Relator