



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000383054

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2397591-15.2024.8.26.0000, da Comarca de Piracicaba, em que são agravantes MOISÉS BATISTA DA SILVA e LUIZA FOGAÇA DA ROSA SILVA, são agravados BANCO INTER S/A e LUIZ CARLOS ALVES BATISTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 24ª 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 PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente sem voto), SALLES VIEIRA E PLINIO NOVAES DE ANDRADE JÚNIOR.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

FERNÃO BORBA FRANCO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto n.º 15827

Agravo de Instrumento n.º: 2397591-15.2024.8.26.0000

Agravantes: Moisés Batista da Silva e Luiza Fogaça da Rosa Silva

Agravados: Banco Inter S/A e Luiz Carlos Alves Batista

Comarca: Piracicaba

Agravo de instrumento. Ação anulatória de leilão extrajudicial. Impugnação de decisão que indeferiu a tutela antecipada voltada à suspensão da arrematação. Descabimento. Procedimento que se submete à Lei n.º 9.514/97, cujos dispositivos, na redação vigente à data da arrematação, possibilitam a arrematação do bem em segunda praça por oferta superior ao valor da dívida. Inocorrência de alienação por preço vil. Limitações do Código de Processo Civil inaplicáveis. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que, em ação anulatória de leilão extrajudicial, indeferiu a tutela de urgência.

Em suas razões recursais, o autor sustenta arrematação do bem em segundo leilão por valor inferior a 50% do *quantum* avaliado, o que caracterizaria preço vil.

Contraminuta regularmente apresentada.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não prospera.

Narra a inicial que os autores celebraram junto à instituição financeira ré contrato de mútuo através da emissão da Cédula de Crédito Bancário n.º 20167114, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), dando em garantia fiduciária o imóvel registrado sob matrícula 93.993 perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Piracicaba, avaliado para fins contratuais em R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais).

Inadimplidas as obrigações, houve consolidação da propriedade em favor da ré, em maio de 2021. Contra tal ato, os autores ajuizaram a Ação Anulatória n.º 1001242-16.2022.8.26.0451, julgada improcedente.

Ato contínuo, prosseguiu-se à avaliação do bem no valor de R\$

424.833,28 e tentativa de alienação em hasta pública em 27/01/2022. O primeiro leilão restou infrutífero, realizando-se segunda praça em 28/01/2022, oportunidade em que foi arrematado pelo valor de R\$ 176.000,00.

Insurgem-se os autores sob fundamento de preço vil, pela arrematação em valor inferior a 50% da avaliação.

Sem razão, pois esse procedimento se submete aos regramentos da Lei n.º 9.514/97 e não do CPC. O referido diploma, na redação vigente à data da arrematação, dispõe:

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes. [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

Tem-se, pois, que o parâmetro para alienação do bem na segunda praça é o valor da dívida, e não o valor da avaliação do bem, bastando, para aperfeiçoar a arrematação, que o valor ofertado seja “*igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais*”.

E em harmonia, já se pronunciou este E. Tribunal:

Alienação fiduciária Imóvel Ação anulatória de leilão extrajudicial c/c reconvenção Sentença de procedência da ação principal e da reconvenção Apelo dos corréus arrematantes e credor fiduciário Parcial provimento Impugnação à gratuidade judiciária rejeitada Arrematação por preço vil Inocorrência Art. 27, §2º, da Lei 9.514/97 Caracterização do preço vil que leva em conta o total da dívida e das despesas do imóvel, e não o valor da avaliação Sentença reformada nesse aspecto Ação principal que passa a ser julgada improcedente Limitada a condenação do autor-reconvindo na reconvenção, ao pagamento da taxa de fruição, à imissão na posse dos arrematantes, consequência do reconhecimento da higidez da arrematação Parcial

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

provimento aos recursos dos réus.

(TJSP; Apelação Cível 1082159-08.2022.8.26.0100; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado Foro Central Cível - 37ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2024; Data de Registro: 27/03/2024)

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA PARA SUSPENDER OS EFEITOS DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL EM RAZÃO DO PREÇO VIL PREVISTO NO EDITAL PARA ARREMATAÇÃO EM SEGUNDA PRAÇA. AUSÊNCIA DE PROBABILIDADE DO DIREITO AFIRMADO. EXEGESE DO ARTIGO 27, §2º, DA LEI Nº 9.514/97. DECISÃO REFORMADA. AGRAVO PROVIDO. Em se tratando de imóvel dado em garantia fiduciária, é certo que o procedimento de alienação extrajudicial é regido pela Lei n. 9.514/1997, razão pela qual não há que se falar em preço vil se a arrematação ocorrer, em segundo leilão, por preço suficiente para saldar o valor da dívida e demais encargos previstos no artigo 27, §2º da lei de regência.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2194222-31.2023.8.26.0000; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/08/2023; Data de Registro: 18/08/2023)

De rigor, pois, a manutenção da r. decisão denegatória da tutela antecipada.

Cumpre salientar que o precedente (REsp 2.096.465) citado pelos agravantes nos embargos de declaração (final 5000)

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso.

FERNÃO BORBA FRANCO

RELATOR