



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000392624

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2056568-31.2025.8.26.0000, da Comarca de Atibaia, em que é agravante LAERCIO POSSO NOGUERO, são agravados HENRIQUE HELENA e FRANCISCO ANTONIO HELENA FILHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 32856

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2056568-31.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: LAÉRCIO POSSO NOGUERO

AGRAVADOS: HENRIQUE HELENA E FRANCISCO ANTONIO HELENA FILHO

INTERESSADOS: ROBERTA GOMES GASPAR E SELMA CRISTINA
BERNARDINO

COMARCA: ATIBAIA

JUIZ: JOSÉ AUGUSTO NARDY MARZAGÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ENCARGOS LOCATÍCIOS. *Decisão de primeiro grau que rejeitou a impugnação à arrematação de bem imóvel. Inconformismo do devedor. ARREMATAÇÃO. Preço vil não caracterizado. Lance mínimo arbitrado em 50% da avaliação. Bem arrematado por valor superior. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.*

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão a fls. 955/956 da origem, que rejeitou impugnação à arrematação apresentada pelo ora recorrente em execução de título extrajudicial.

Alega o agravante que o imóvel foi arrematado por preço vil, pois a operação “*não poderia ter sido concluída pela quantia de R\$ 385.000,00*”. Busca a reforma do r. *decisum*.

Comprovação do recolhimento do preparo a fls. 125/128 e 132/135.

Dispensado o processamento.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se de execução de título extrajudicial visando à satisfação do pagamento de R\$ 96.479,01 (atualizados até 03/03/2016), decorrentes do inadimplemento de encargos locatícios.

Não satisfeita a obrigação, o credor requereu a penhora do imóvel descrito na matrícula n.º 18.748 do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP, medida deferida pelo MM. Juízo *a quo*. O bem foi avaliado em R\$ 521.689,36 (fls. 510/552), levado a leilão e arrematado pelo exequente, que ofereceu lance de R\$ 385.000,00 (fls. 892).

Segundo a lei de ritos, não será aceito lance que ofereça preço vil, assim considerado o inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital. Caso o preço mínimo não tenha sido estabelecido, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação (art. 891 do CPC).

In casu, o imóvel foi avaliado em R\$ 521.689,36. O edital estabelecia que, no primeiro leilão, o imóvel poderia ser arrematado por valor igual ou superior ao da avaliação. Para o segundo leilão, o preço mínimo foi estabelecido em 50% do valor de avaliação (fls. 821/822).

O bem foi arrematado no segundo leilão, por R\$ 385.000,00, valor superior ao mínimo estabelecido no edital. Isso posto, não prospera a irresignação do devedor. Destarte, de rigor a manutenção da r. decisão recorrida.

Alerto ser desnecessária a oposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES

Relatora