



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000398786

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2057033-40.2025.8.26.0000, da Comarca de Potirendaba, em que é agravante BANCO DO BRASIL S/A, é agravado ALEANDERSON MACIEL AGUIAR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS ABRÃO (Presidente) E LUIS FERNANDO CAMARGO DE BARROS VIDAL.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

THIAGO DE SIQUEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N. 60.027

AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 2057033-40.2025.8.26.0000

COMARCA DE POTIRENDABA

AGVTE.: BANCO DO BRASIL S/A

AGVDO.: ALEANDERSON MACIEL AGUIAR

Agravo de Instrumento – Execução de título extrajudicial – Decisão que determinou o levantamento da penhora do imóvel dado em garantia na Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária objeto da lide, em razão da ausência de interessados na adjudicação do bem levado à leilão - Descabimento – Execução que se processa no interesse do credor (art. 797 do CPC) – Decisão agravada que se mostra prematura diante da afirmação do leiloeiro que houve quase 400 visualizações do certame no sítio eletrônico – Decisão que merece ser reformada - Penhora mantida – Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por BANCO DO BRASIL S/A contra a r. decisão (fl. 438 dos autos de origem) que, nos autos da ação de execução cedular de crédito rural ajuizada pelo agravante, declarou levantada a penhora do imóvel objeto da matrícula nº 6.737 do CRI de Potirendaba, ante a ausência de interessados na adjudicação do bem levado a leilão.

Insurge-se o agravante, alegando que o resultado negativo de leilão, por si só, não tem o condão de afastar a possibilidade de que os bens sejam arrematados em novo leilão judicial ou adjudicação do imóvel. Enfatiza que, além da referida penhora ser a garantia da execução, afirma que não há informação de outros bens do executado a justificar tal medida. Acrescenta, outrossim, não caber o levantamento da penhora sem a anuência do credor, que busca a satisfação da dívida. Colaciona jurisprudência em defesa de suas alegações. Postula, por isso, a reforma da r. decisão.

Recurso preparado, instruído e recebido com a concessão do efeito suspensivo.

Não houve apresentação de contraminuta pela parte contrária (fl. 14).

É o relatório.

A irresignação do agravante merece ser acolhida.

Cuida-se no caso vertente de execução de título extrajudicial ajuizada pelo agravante em face do agravado, lastreada em Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária de nº 40/02093-2, no valor de R\$ 98.132,92, tendo o executado dado como garantia o imóvel de matrícula nº 6.737 do CRI de Potirendaba pertencente ao agravado.

Após ter requerido o exequente a penhora de referido bem, houve o deferimento da penhora do imóvel (fl. 183 dos autos de origem), nomeando-se empresa para a realização do leilão do imóvel penhorado (fl. 327).

O leiloeiro apresentou, em 17/04/2024, o Auto Negativo do 1º Leilão às fls. 386/387, e, em 13/05/2024, o Auto Negativo do 2º Leilão às fls. 391/393, tendo em vista que, finalizado o tempo de disputa, não houve lances no valor arbitrado.

O douto Magistrado à fl. 406 acolheu o pedido do exequente no sentido de reencaminhamento dos autos à Leje Leilões para que se procedesse novamente o leilão eletrônico. No entanto, foram apresentados os Autos Negativos do 1º e 2º Leilão às fls. 428/429 e 430/432, em 07/10/2024 e em 25/10/2024, respectivamente.

O exequente requereu a alteração da leiloeira judicial e a realização de novo leilão, o que restou indeferido pelo MM Juiz *a quo*, determinando o levantamento da penhora nos seguintes termos:

“*Vistos.*

O pedido de alteração da leiloeira judicial foi apreciado à decisão de fl. 406, sobrea qual não se viu qualquer questionamento pela via recursal. Logo, prevalece o manto da coisa julgada.

Tendo em vista a ausência de interesse na adjudicação, declara-se levantada a penhora do imóvel, pois do ato de constrição não tem efeito prático útil e eficiente para a satisfatividade.

Suspende-se o feito, por um ano, nos termos do art. 921 do CPC.

Decorrido o prazo suspensivo, retoma-se o cômputo prescricional intercorrente, independente de novas intimações.

Aguarde-se a indicação de bens penhoráveis no arquivo provisório.

Intime-se” (fl. 438 dos autos de origem).

Entretanto, em que pese o respeito ao entendimento do MM. Juiz 'a quo', é de se verificar que a irresignação do agravante merece ser acolhida.

Com efeito, a execução deve ser realizada no interesse do exequente do credor, nos termos do art. 797, do Código de Processo Civil.

Assim, o fato de não ter havido interessados na adjudicação do imóvel dos leilões realizados, por si só, não é razão apta a decretar o levantamento da penhora do bem imóvel objeto da lide.

Compulsando os autos de origem, verifica-se que o leiloeiro assim pontuou (fls. 430/431):

“O trabalho comercial desenvolvido pelo Leiloeiro nos certames realizados alcançou-se o número de 393 (trezentos e noventa e três) visualizações no sítio eletrônico, o que demonstra grande interesse na aquisição do bem.

Nesse sentido, é a hasta publica meio ideal à satisfação dos credores que perseguem na busca de seus créditos. Desta feita, é seguro que nova designação de leilão, com a consequente venda do imóvel, trará soluções a lide processual.

Assim sendo, este Leiloeiro sugere um deságio maior, no percentual de 50% (cinquenta por cento), visando o maior interesse de compradores na região, haja vista a boa localização do imóvel, bem como para que assim se prossiga o feito em seus ulteriores fins de direito.

Ato contínuo sugere uma nova designação de

hasta pública, a fim de levar o bem a leilão tendo por consequência, a possível consumação positiva, autorizando que sejam captadas propostas com valor a partir de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor da avaliação, com o objetivo de que seja produzido um resultado positivo ao feito, satisfazendo a lide da melhor maneira possível”.

Assim, havendo uma possibilidade, ainda que remota, de se obter êxito de adjudicar o bem em leilão, com o deságio sugerido pelo leiloeiro, deve ser mantida a penhora de referido imóvel, a fim de satisfazer a dívida junto ao exequente.

Verifica-se, portanto, que o levantamento da penhora do bem objeto da lide é prematura, diante da fundamentação supra.

Conclui-se, por isso, que deve ser acolhida a irresignação do exequente, ora agravante, para reformar da r. decisão recorrida e manter a penhora do imóvel objeto da lide.

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso.

Thiago de Siqueira
Relator