



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000398220

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2124243-79.2023.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARIA CRISTINA MICHELAN, é agravado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, na parte conhecida, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente sem voto), MARCELO IELO AMARO E CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

DANIELA MENEGATTI MILANO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2124243-79.2023.8.26.0000

Agravante/Executada: Maria Cristina Michelan

Agravado/Exequente: Banco Santander (Brasil) S.A.

Comarca: São Paulo - 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa

Juiz de 1ª Instância: Raphael Garcia Pinto

Voto nº 23209

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução de título extrajudicial - Deferimento de alienação judicial do imóvel penhorado.

I - Inconformismo da executada - Alegada inobservância das regras relativas à execução hipotecária.

II - Conhecimento em parte da insurgência recursal, com procedência em parte da porção conhecida, porém por fundamento diverso do alegado.

III - Questões relativas à própria execução já superadas em anteriores decisões e, até mesmo, recursos precedentes - Determinação no sentido de que a execução seja processada conforme o rito das execuções hipotecárias já consolidada em precedentes recursos - Não conhecimento.

IV - Alienação do imóvel determinada pelo valor de avaliação definido antes do provimento em parte de recurso anterior, este determinando a realização de perícia de avaliação - Necessidade, pois, da prévia perícia, diante das características próprias do bem penhorado - Necessidade de aguardo da referida definição, para alienação posterior, com observância, então, das normas relativas à execução hipotecária, aplicando-se as disposições do Código de Processo Civil somente de forma subsidiária.

V - Decisão reformada em parte - Recurso conhecido em parte e, na extensão conhecido, provido em parte.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 1.944/1.946 dos autos originários, que, em execução de título extrajudicial, deferiu o pedido do exequente de alienação judicial do imóvel penhorado, por meio de leilão eletrônico.

A executada, ora agravante, sustenta, pelas razões de fls. 1/19, em síntese, que a decisão observou os termos da norma geral do artigo 879, incisos I e II, do Código de Processo Civil,

desconsiderando a incidência da Lei nº 5.741/71, a qual disciplina a matéria em seus artigos 1º, 2º, 3º, 6º e 7º; que a decisão recorrida manteve a execução de título extrajudicial, até que se procedesse à efetiva liquidação da garantia hipotecária com a venda judicial do imóvel hipotecado, para abatimento do saldo devedor exequendo de R\$19.682.113,96, mediante a aplicação dos artigos 789, primeira parte, 876, § 4º, inciso II, e artigo 879, todos do Código de Processo Civil), desconsiderando a incidência da norma de direito material da Lei nº 5.741/71, artigo 7º, declarada no REsp 605.357-MG, a qual exonera o devedor da dívida face a venda judicial do imóvel penhorado, ainda que por valor inferior ao saldo devedor ou por adjudicação compulsória ao credor hipotecário pelo juiz; que a jurisprudência dos Tribunais Superiores acolhe este entendimento; que o valor apontado pelo Oficial de Justiça para o imóvel penhorado é excessivo.

Ao final, a executada pede a concessão do efeito suspensivo e a reforma da decisão, para a finalidade de: declaração da extinção da execução originária; declaração da prevalência da aplicação da norma especial da Lei nº 5.741/71 sobre a norma geral dos artigos 789 e 876 do Código de Processo Civil; declaração da prevalência do valor correto da avaliação do imóvel penhorado, o montante de R\$ 492.000,00; condenação do Banco ao pagamento da multa do artigo 940 do Código Civil e da indenização dos artigos 80 (incisos V, VI e VII) e 766 do Código de Processo Civil (pela promoção de execução por título extrajudicial nos autos da execução hipotecária); e proibição do Banco de falar nos autos, o que causa tumulto processual e configura litigância de má-fé.

Recurso tempestivo, com o recolhimento das custas devidas.

Deferido o efeito suspensivo postulado (fls. 50/51), o agravado apresentou contraminuta, requerendo, igualmente, a condenação da executada por litigância de má-fé.

É o relatório.

Em primeiro passo, observo ter sido o recurso distribuído em 23/05/2023. Anoto, no entanto, ter assumido a cadeira desta Colenda 16ª Câmara de Direito Privado em 03/04/2025, tendo recebido a conclusão dos autos em 07/04/2025.

Ainda em passo inicial, anota-se a inadmissibilidade do conhecimento de questões arguidas pela agravante de forma repetida, já tendo sido objeto de anteriores decisões do MM. Juízo de origem e de precedentes recursos.

Com efeito, as questões referentes à pretendida extinção da execução originária já foram objeto de decisões precedentes nos autos originários, já tendo sido dirimidas nos agravos de instrumento nº 2207367-28.2021.8.26.0000 e 2256155-39.2022.8.26.0000, não comportando nova análise.

O mesmo se impõe em relação à necessidade de observância do rito da execução hipotecária, já determinada, inclusive expressamente nos referidos recursos precedentes, bem como à pretensão de imposição de multa ao exequente por conduta desleal, não vislumbrada.

Não se conhece, pois, desta porção do recurso.

Na parte conhecida, entretanto, o recurso comporta acolhimento, em parte, porém por motivação diversa daquela esposada pela agravante.

Requerida pelo exequente, depois da definição do valor da avaliação do imóvel penhorado, realizada esta por Oficial de Justiça (fls. 1.937/1.938 dos autos de origem), a alienação do imóvel por leilão judicial (fls. 1.943 dos referidos autos), o pedido foi deferido pela decisão ora combatida, determinando-se as condições para a sua realização (fls. 1.944/1.946 dos mesmos autos).

Ocorre que, conforme já anotado nos agravos de instrumento precedentes, interpostos pela mesma agravante, 2207367-28.2021.8.26.0000, 2256155-39.2022.8.26.0000 e 2111179-02.2023.8.26.0000, notadamente neste último, diante das circunstâncias envolvendo o imóvel penhorado, que teriam a capacidade de influenciar em seu valor (especialmente os débitos existentes, fiscais e de taxas condominiais, além do fato de ter havido deslizamento de terra oriunda do imóvel contíguo, afetando a estrutura da divisa dos terrenos), não só determinou o prosseguimento da execução conforme originalmente ajuizada, execução hipotecária, como também se determinou fosse realizada a avaliação por meio de perícia, efetuada por engenheiro civil ou arquiteto, dotado de conhecimentos técnicos ou especializados, como estabelece o artigo 870, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Assim, a alienação judicial deferida na instância originária se revela, por ora, inoportuna, cabendo, por isso, o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

acolhimento, ainda que somente em parte, da presente insurgência recursal, devendo ser o referido leilão suspenso, até que efetivamente definido o valor da avaliação do bem penhorado.

Uma vez definido o valor do bem, deverá a execução seguir conforme determinado precedentemente, com observância dos ditames relativos à execução hipotecária, adotando-se as disposições do Código de Processo Civil somente de forma subsidiária.

Ante o exposto, pelo meu voto, conhecendo-o em parte, na extensão conhecida, **DOU PROVIMENTO EM PARTE** ao recurso.

DANIELA MENEGATTI MILANO
Relatora