



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399644

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2368013-07.2024.8.26.0000, da Comarca de Santo André, em que é agravante MIRNA BARIL MALAMUT, são agravados ROBSON FERNANDO BASSO, ESPÓLIO DE RONNIE JOSÉ BASSO, MARIA RIOTO BASSO e BRUNA BASSO MAGALHÃES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 17ª 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 IRINEU FAVA (Presidente) E SOUZA LOPES.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

EDUARDO VELHO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2368013-07.2024.8.26.0000

AGRAVANTE: MIRNA BARLI MALAMUT

AGRAVADO : ROBSON FERNANDO BASSO e OUTROS

VOTO nº 21134

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO CIVIL PÚBLICA – EXPURGOS INFLACIONÁRIOS – PLANO VERÃO – Decisão que autorizou a realização das praças do imóvel penhorado nos autos, estabelecido o valor da avaliação para a 1ª praça e preço mínimo de 60% para a 2ª praça – Prevalência do art. 891 do CPC/15 ao fixar critério objetivo de 50% da avaliação para aferição do preço aceitável para arrematação – Decisão reformada.

Agravo provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 2264 dos autos de primeira instância de ação de execução, que autorizou a realização das praças do imóvel penhorado nos autos, estabelecido o valor da avaliação para a 1ª praça e preço mínimo de 60% para a 2ª praça.

Agravou a exequente com pedido preliminar de assistência judiciária gratuita e, no mérito, alegando, em síntese, que a anterior tentativa de alienação do imóvel por 60% do valor da avaliação já se mostrou infrutífera, pelo que pretende a realização da 2ª praça pelo valor de 50% conforme autorizado pelo art. 891, parágrafo único, do CPC/15, e também como o acolhimento da sugestão do leiloeiro para se autorizar o parcelamento dos pagamentos.

Deferido efeito suspensivo, com contraminuta a fls. 23/51.

Revogado o benefício da gratuidade concedido à exequente agravante (fls. 56, efetuou ela o recolhimento do preparo.

É O RELATÓRIO.

E o recurso merece mesmo vigar.

O decisum contraria a sistemática processual em vigor, que houve por bem no art. 891 do CPC/15 fixar critério objetivo para aferição do preço aceitável para arrematação de bens penhorados, normatizando entendimento que anteriormente já era dominante na jurisprudência do STJ que adotava critério na base de 50% sobre o valor da avaliação:

“Ao tempo do CPC/1973, preço vil consistia em conceito jurídico indeterminado, cuja verificação se realizava de forma casuística pelos tribunais. O (atual) dispositivo em análise mantém certa flexibilidade, dispondo que o preço vil será aquele inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital (CPC/15, arts. 885 e 886, inciso II). Não há como ser diferente, à vista das específicas características de cada bem, do local em que se encontre e do seu valor de mercado. Entretanto, de forma vantajosa, agora há uma regra subsidiária segundo a qual, não tendo sido fixado preço mínimo pelo juiz, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação, critério este que já vinha sendo adotado em alguns precedentes. Confira-se: “O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que se caracteriza preço vil quando a arrematação não alcançar, ao menos, a metade do valor da avaliação” (STJ, 2ª T., AgRg no REsp nº 1.308.619/RS, Rel. Min. Humberto Martins, j. em 15/5/2012, DJe de 21/5/2012). O valor da avaliação deve ser atualizado para a data do leilão e, em caso de necessidade, poderá ser determinada nova avaliação (CPC/15, art. 873, inciso II), especialmente se houver majoração ou diminuição no valor de mercado do bem.” (André Vasconcelos Roque, in Código de Processo Civil Anotado, AASP-OAB/PR, pág. 1378)

Ante o exposto, fica estabelecido o preço mínimo de 50% sobre o valor atualizado da avaliação para a 2ª praça.

De se observar apenas que a execução vem sendo satisfeito com o depósito dos alugueis sobre o imóvel, com significativo abatimento do valor exequendo, pelo conveniente a reavaliação da pertinência da alienação do imóvel,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

tudo a critério do juízo de origem.

Finalmente, apenas para evitar futuros questionamentos desnecessários, observo que tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal.

Nestes termos, **DOU PROVIMENTO** ao recurso da exequente, com observação.

EDUARDO VELHO

Relator