



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000404697

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2080339-38.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. e FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM JARDIM SUL - FII, são agravados MARQUES ESTUDIO EIRELLI EPP e JOCELI APARECIDA SILVERIO CRUZ THEODORO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2080339-38.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL

**AGRAVANTES: BR MALLS PARTICIPAÇÕES S/A E FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - BM JARDIM SUL FII**

**AGRAVADO: MARQUES ESTÚDIO EIRELLI - EPP E JOCELI
APARECIDA SILVERIO CRUZ THEODORO**

**INTERESSADOS: MUNICÍPIO DE SANTANA DO PARNAÍBA E DORA
PLAT - ZUK LEILÕES**

VOTO Nº 55.274

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Contrato de locação de loja em shopping center - Reiteração do pedido de designação de leilão para venda extrajudicial do único imóvel de titularidade dos devedores - Indeferimento - Infrutíferas as medidas até aqui encetadas para busca de bens penhoráveis, tendo o último leilão sido finalizado em outubro/2024 - Embora a finalização do último leilão tenha se dado recentemente, é certo que a legislação processual não impõe limite de quantidade de praças a serem realizadas até que seja efetivamente alienado o bem penhorado, nem tampouco exige um prazo mínimo de intervalo entre elas - Medida útil para a satisfação do crédito perseguido - Precedentes - Agravo de instrumento provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra r. decisão que, em sede de execução de título extrajudicial (contrato de locação de loja em *shopping center*), indeferiu o novo pedido de designação de leilão para venda extrajudicial do único imóvel de titularidade dos devedores.

Sustentam os agravantes, em síntese, que restaram infrutíferas as demais tentativas de busca de bens dos devedores, sendo certo que o único bem expropriável localizado foi o Terreno Urbano, situado na Rua Hawaii, avaliado em R\$ 900.000,00, em julho/2021. Alegam que já foram realizados dois leilões eletrônicos, porém restaram infrutíferos, de modo que pleitearam a realização de novo leilão, porém indicando o nome de outro leiloeiro, mas o douto Juízo *a quo* indeferiu o pedido, sob o argumento de que o leilão realizado recentemente restou infrutífero. Aduzem que a execução é realizada no interesse do credor, sendo cabível nova tentativa de alienação do bem imóvel, conforme artigos 879 e seguintes, do Código de Processo Civil. Argumentam que não existem normas legais acerca do limite de leilões a serem realizados, e que a designação de nova hasta constitui medida útil e legítima para garantir a satisfação da execução de maneira mais célere e eficiente. Por tais motivos, pugnam pelo provimento do agravo.

Regularmente intimados, decorreu *in albis* o prazo para apresentação de contraminuta pelos agravados.

É o relatório.

A insurgência recursal comporta acolhida.

Pela r. decisão guerreada, foi indeferido o novo pedido de designação de leilão, para venda extrajudicial do único imóvel de titularidade dos devedores, “*considerando que o leilão realizado recentemente restou infrutífero (fls. 542/543 - finalizado em out/24).*”

Ocorre que a presente execução se iniciou há seis anos e consoante se verifica dos autos principais, o bem imóvel objeto da pretendida hasta pública foi único encontrado em nome dos devedores.

Embora a finalização do último leilão tenha se dado recentemente, no mês de outubro/2024, é certo que a legislação processual não impõe limite de quantidade de praças a serem realizadas até que seja efetivamente alienado o bem penhorado, nem tampouco exige um prazo mínimo de intervalo entre elas.

Nesse sentido, a conferir as ementas dos precedentes abaixo colacionados:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESIGNAÇÃO DE NOVO LEILÃO. DEFERIMENTO. Recurso tirado de decisão que indeferiu o pedido de designação de novo leilão do bem penhorado. A d. Magistrada de primeiro grau indeferiu o requerimento de novo leilão sob a justificativa de que a última praça foi realizada recentemente, com resultado infrutífero, bem como pelo baixo interesse comercial no imóvel. Todavia, a designação de nova hasta, constitui medida útil e legítima para garantir a satisfação da dívida em sede de processo executivo de maneira mais célere e eficiente. Ainda que a tentativa de leilão do bem tenha sido realizada recentemente, não há restrição para designação de nova hasta. E, ainda que resultarem infrutíferas, a legislação processual não limita a quantidade de praças a serem realizadas até que seja executado o bem penhorado. Caso em que o agravante já havia interposto outros recursos sobre este mesmo tema (Agravos de Instrumento nºs 2089352-66.2022.8.26.0000 e 2110744-28.2023.8.26.0000), aos quais também restou deferida a possibilidade de realização de novo leilão. Pertinência do deferimento do pedido de designação de novo leilão. Precedentes dão Egrégio Tribunal de Justiça. Entretanto, a possibilidade de realização de novo praceamento do imóvel não retira do exequente a possibilidade de perseguir meios outros para a satisfação do débito. Efetivos esforços que deverão ser empreendidos pelo exequente, à margem da realização de novo leilão, para receber o crédito que lhe é devido, evitando-se assim a

perpetuação dos praxeamentos. Essa conduta a ser adotada pelo exequente, quanto aos demais atos expropriatórios, deverá ser considerada pelo juízo de primeiro grau, caso o novo leilão do imóvel reste infrutífero e, eventualmente, haja novo pedido no mesmo sentido. Por esta razão rejeita-se o pedido recursal para que o d. Juízo de primeiro grau não indefira, futuramente, requerimentos para realização de novos leilões. **DECISÃO REFORMADA. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO, COM DETERMINAÇÃO.** (TJSP; Agravo de Instrumento 2012953-25.2024.8.26.0000; Relator (a): Alexandre David Malfatti; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/02/2024; Data de Registro: 07/02/2024)

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão agravada que deferiu a realização de novo leilão do imóvel penhorado. 1. Nova avaliação do imóvel. Matéria que não foi objeto da r. decisão agravada. Inadmissibilidade. Sob pena de vulneração de instância. Recurso não conhecido neste tema. 2. Deferimento da realização de novo leilão após cinco meses da primeira tentativa frustrada de expropriação do imóvel. Inexistência de óbice legal. Medida que visa conferir efetividade à execução. Processo executivo que tramita no interesse do credor. 3. Decisão mantida. Recurso em parte conhecido e, nesta, improvido. **LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ.** Caracterização. Hipótese em que o recurso é manifestamente infundado e os agravantes já interpuseram outros recursos descabidos. Manifesto caráter protelatório, em prejuízo da credora. Condenação dos recorrentes ao pagamento de multa e indenização fixadas em 1% sobre o valor atualizado débito. Incidência dos artigos 80, VII, e 81, caput, do CPC. Dispositivo: conheceram de parte e, nesta, negaram provimento ao recurso, impondo aos agravantes as penas por litigância de má-fé. (TJSP; Agravo de Instrumento 2037507-58.2023.8.26.0000; Relator (a): João Camillo de Almeida Prado Costa; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 28ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/05/2023; Data de Registro: 24/05/2023)

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Decisão que indeferiu a realização de novo leilão do bem penhorado. Inexistência de óbice legal ou fático a impedir novo leilão para venda do bem penhorado. Execução que se desenvolve no interesse do credor. Deferimento de realização de novo leilão. Decisão modificada. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2097191-79.2021.8.26.0000; Relator (a): Elói Estevão Troly; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/10/2021; Data de Registro: 15/10/2021)

Portanto, tendo em vista que constitui medida útil para a satisfação do crédito perseguido, entendo possível a designação de novo leilão.

Isto posto, voto pelo provimento do agravo.

SÁ DUARTE

Relator