



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000407365

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2290471-10.2024.8.26.0000, da Comarca de Piracicaba, em que é agravante REBOCKS COMERCIO DE VEICULOS LTDA, são agravados JACQUELINE APARECIDA MALACARNE MANIERO, ANTONIO AUGUSTO MANIERO, LUIS DA SILVA (ESPÓLIO) e CARLOS HENRIQUE SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2290471-10.2024.8.26.0000.

Agravante: Rebocks Comercio de Veiculos Ltda.

Agravados: Jacqueline Aparecida Malacarne Maniero, Antônio Augusto Maniero, Espólio Luis da Silva e Carlos Henrique da Silva.

Interessado: União Comércio de Caminhões Ltda EPP.

Ação: Execução de Título Extrajudicial.

Origem: 2ª Vara Cível de Piracicaba.

Juiz de 1ª instância: Dr. Marcos Douglas Veloso Balbino da Silva.

Voto nº 15.245.

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

Decisão que indeferiu a venda por iniciativa particular, porque considerado vil o preço. Terceira interessada que pretende a compra do imóvel penhorado pelo equivalente a 50% do valor atualizado da avaliação mais recente. Situação precedida de leilão judicial com lances mínimos fixados em 60%. Executado que não aceitou a oferta. O prévio estabelecimento de percentual mínimo superior ao proposto inviabiliza a homologação do negócio cujo preço fica caracterizado como vil. Interpretação do art. 891, par. ún., do CPC. Princípio da menor onerosidade a impedir seja desconsiderada a discordância do devedor. Precedentes desta Corte. Leilões anteriores infrutíferos que não permitem a expropriação dos bens do devedor a qualquer custo. Alienação por iniciativa particular que também se modula em juízo, conforme art. 880, § 1º, do CPC. Proposta feita quando ocorrido apenas um leilão baseado na nova e inferior avaliação (que se mostrou mais competitiva que a anterior). Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso interposto contra a r. decisão de fls. 897 (origem), que, por entender vil a oferta, desconsiderou o pedido de alienação por iniciativa particular do imóvel penhorado.

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) a agravante é terceira que possui interesse na compra do imóvel constrito, de propriedade do executado; b) sua proposta não corresponde a preço vil, já que equivale a 50% da avaliação; c) embora o juízo tenha fixado o mínimo de 60% para venda judicial, todas as tentativas de hastas públicas realizadas até o momento

restaram frustradas; d) no último leilão foi deferido lance mínimo de 50% da avaliação; e) o exequente concordou com a proposta; f) o valor pago a título de “entrada” permitirá o pagamento integral do débito exequendo.

Recebido sem efeito suspensivo (fls. 12), veio aos autos pedido de extinção em razão do *aceite da venda do imóvel (sic)* (fls. 19) por todas as partes, comunicação de que o acordo não foi homologado na origem e discordância quanto à perda do objeto recursal (fls. 34/35), além de comprovante do recolhimento do preparo (fls. 81/82).

É a síntese do necessário.

Prima facie, o agravo não há de ser provido, pois a r. decisão de primeiro grau deu à *quaestio* o correto desate, o que permite¹ seja ela mantida.²

Com efeito, versa a hipótese sobre execução lastreada no inadimplemento de contrato de locação proposta pelos locadores em face de Carlos Henrique (locatário) e Luiz (fiador), cujo valor atualizado da dívida – até janeiro de 2025 – era de **R\$ 221.421,17** (fls. 998/999 – origem).

Em razão do não pagamento espontâneo do débito, penhorou-se o imóvel inscrito na Matrícula nº 50.582 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP (fls. 313/315 – origem), inicialmente avaliado em **R\$ 1.876.913,85** (fls. 496 – origem).

Conforme interesse dos credores (fls. 502 – origem) e homologação do laudo avaliatório, determinou-se a venda judicial do bem, **mediante leilão eletrônico**, com lance mínimo de 60% do valor da avaliação, em 2ª praça (fls. 504 – origem).

Vê-se que tal comando foi sucessivamente ratificado (fls. 563, 607 e 647) em razão das praças negativas (fls.

¹ STJ, AgInt no AREsp. 1.075.290/SC, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 15.03.2018; REsp. 662.272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007.

² RITJSP, art. 252: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

601/602, 641/642 e 685/686) até que, em atenção ao requerimento dos exequentes, o MM. Juízo reduziu o percentual mínimo dos lances em 2ª praça para 50% (fls. 691 – todas da origem).

Mesmo assim, a nova hasta restou infrutífera (fls. 731/732 – origem), tendo o leiloeiro sugerido *uma nova avaliação do imóvel, uma vez que, em que pese o deságio da 2ª praça, o valor está aquém do praticado na região (sic)* (fls. 731 – origem); o que foi acolhido (fls. 737 – origem).

Em novo estudo técnico – realizado em 20.02.2024 –, o *expert* constatou que, de fato, houve *uma pequena queda nos valores de terreno na região do imóvel, de 2021, para a presente data (sic)* (fls. 791 – origem), e **reduziu o valor de mercado do imóvel para R\$ 1.688.178,03** (fls. 792 – origem).

Conclusão essa aceita pelos credores – que **requererem a designação de novo leilão** (fls. 798 – origem) e não impugnada, oportunamente, pela representante legal do então espólio de Luiz – fiador e proprietário do imóvel penhorado, que faleceu no curso do processo (fls. 405/406 – origem).

Assim, homologada a segunda avaliação, deferiu-se **novo leilão eletrônico** (fls. 799/800 – origem) – **com lances mínimos de 60%** na 2ª praça –, que também retornou negativo (fls. 845/847 – origem).

Sobreveio, então, a manifestação da agravante – terceira – consistente no interesse na compra direta do imóvel por **R\$ 862.000,00** que, segundo ela, corresponde *a 50% do valor do imóvel destacado, devidamente atualizado, a ser pago parcelado, mediante entrada/sinal de 25% (vinte e cinco por cento) da oferta (R\$ 862.000,00 x 25% = R\$215.500,00 – (duzentos e quinze mil e quinhentos reais) e saldo restante (R\$ 646.500,00) em 30 parcelas mensais de R\$ 21.550,00 (sic)* (fls. 853/866 – origem – g.o.).

Embora os exequentes tenham concordado (fls. 890 – origem), **o devedor não aceitou a oferta** ante o *valor reduzido (sic)* (fls. 891 – origem) e apresentou contraproposta, não aceita pela agravante (fls. 895/896 – origem).

Nesse contexto, o MM. Juízo não homologou a compra, porque concluiu se tratar de **preço vil** (fls. 897 – origem) – o que motivou a propositura deste recurso.

Pois bem.

Em síntese, sustenta a recorrente que o montante proposto pela aquisição do bem imóvel não é vil, pois não inferior a 50% da avaliação, o que, atrelado à expressa concordância dos credores, implica o acolhimento do seu pedido de alienação por iniciativa particular (fls. 06).

Em que pese ao entendimento da proponente, certo é que o parâmetro legal destacado³, além de aplicável especificamente a outra hipótese de alienação (**leilão judicial**), pressupõe que o julgador **não tenha fixado preço mínimo**.

O caso *sub examine*, por outro lado, trata de proposta de compra feita diretamente nos autos por terceiro interessado, precedida de leilão em que **não foram admitidos lances inferiores a 60% da avaliação do imóvel**, na 2ª praça (fls. 799/800 – origem).

Dessa forma, irretorquível a conclusão de que – na espécie – o equivalente a 50% do valor do imóvel trata-se de preço vil.

Aqui, não subsiste o argumento de que o montante é suficiente para saldar a dívida e que, portanto, *está em consonância com o princípio da efetividade do processo (sic)* (fls. 06); afinal, não se pode desconsiderar que **o polo passivo não aceitou a oferta** (fls. 891 – origem) – especificamente em razão do valor – e que, sempre que possível, deve-se compatibilizar o interesse do exequente com o princípio da menor onerosidade.⁴

Em situações análogas, assim já decidiu este Tribunal Bandeirante:

³ CPC, art. 891, par. ún..

⁴ CPC, art. 805, *caput*.

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Responsabilidade civil – Indenização em fase de cumprimento de sentença – Decisão que considerou o valor ofertado inferior ao mínimo estabelecido para a alienação, rejeitando a proposta de alienação por iniciativa particular – Limite mínimo de 60% do valor da avaliação fixado nos anteriores editais de praxeamento – Percentual próximo do limite legal de 50% estabelecido no art. 891, parágrafo único do CPC – Ausência de óbice à interessada em formular oferta junto ao leiloeiro estando em andamento o leilão judicial – Decisão mantida – Recurso improvido.⁵

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Cobrança de despesas condominiais. Lance mínimo estipulado em 70% do valor da avaliação. Edital claro e expresso quanto ao preço vil estipulado pelo Juízo, nos termos do artigo 891, § único, do CPC. Impossibilidade de aceitação de proposta inferior no patamar de 50% do valor. Observância dos princípios da isonomia, da vinculação ao edital e da menor onerosidade ao executado. Rejeição da proposta, sem prejuízo de realização de novo leilão, com lance mínimo diverso. Recurso desprovido.⁶

Outrossim, ressalta-se que os prévios leilões infrutíferos não têm o condão, por si sós, de permitir que a expropriação dos bens do devedor ocorra a *qualquer custo*, já que também para a alienação por iniciativa particular a lei prevê a necessidade de instrução judicial mediante: *fixação de prazo, forma de publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias e, se for o caso, a comissão de corretagem.*⁷

Não se deslembre, ademais, que para o **novo valor de avaliação** (fls. 773/792 – origem), e quando apresentada a proposta do agravante, apenas havia ocorrido **um leilão infrutífero**

⁵ TJSP, AI 2181222-71.2017.8.26.0000, rel. Egidio Giacoia, j. 20.02.2018.

⁶ TJSP, AI 2136787-41.2019.8.26.0000, rel. Milton Carvalho, j. 30.07.2019.

⁷ CPC, art. 880, § 1º.

(fls. 845/847 – origem) – o que não era suficiente para admitir, naquele momento, a redução dos lances mínimos.

A competitividade do novo valor de mercado, aliás, foi reafirmada pelas subsequentes propostas de compra, em montantes superiores ao aqui analisado (R\$ 1.000.000,00 e R\$ 1.020.000,00 – fls. 976/978 e 1.035/1.037 – origem).

Observe-se que a **anterior** permissão de alienação do imóvel por 50% da avaliação somente ocorreu quando vigente o **antigo valor** de mercado (R\$ 1.876.913,85 – fls. 471/496 – origem) e **após várias hastas negativas**; de maneira que, ante o **reestabelecimento do percentual mínimo de 60%** (fls. 799/800 – origem), resta inviável o aceite da proposta baseada em parâmetro desatualizado.

Logo, por todos os ângulos que enfrente a *quaestio*, a r. decisão deve ser mantida, porque vil a quantia oferecida pela agravante.

Ex positis, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual⁸, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

⁸ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.