



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000432657

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2216820-42.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JORGE S IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é agravado JRREZEK PARTICIPAÇÕES LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 Exmos. Desembargadores ACHILE ALESINA (Presidente sem voto), RODOLFO PELLIZARI E VICENTINI BARROSO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

ELÓI ESTEVÃO TROLY

Relator

Assinatura Eletrônica

15ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2216820-42.2024.8.26.0000

Agravante: Jorge S Imóveis e Participações Ltda

Agravado: JRREZEK Participações Ltda.

Comarca: São Paulo

Juiz: Swarai Cervone de Oliveira

Voto nº 21499.

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Decisão que determinou o prosseguimento do leilão do imóvel, manteve preço mínimo de 67% do valor, bem como a venda da integralidade do imóvel. Aos coproprietários é garantido, no mínimo, o valor da avaliação da parte cabente a eles e, à executada, a vedação do preço vil. Percentual mínimo de 67% deve ser calculado sobre a cota parte da executada (40% do bem) e acrescido da integralidade da parte cabente aos coproprietários. **Recurso provido.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela executada contra decisão interlocutória, -- proferida em execução de título extrajudicial, -- que determinou o prosseguimento do leilão do imóvel objeto da matrícula nº 236.535, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, manteve preço mínimo de 67% do valor, bem como a venda a integralidade do imóvel (fls. 2019/2020 da ação). **Sustenta, em resumo: a)** as questões em discussão no recurso, -- preço vil e possibilidade de divisão do bem, -- não têm relação com os recursos anteriores e nunca foram examinadas em Segundo Grau; **b)** é proprietária de 40% do imóvel; a redução percentual da venda protege o credor, a limitação da redução serve para proteger o devedor, e o artigo 843, do Código de Processo Civil, resguarda o coproprietário; os dispositivos não podem ser interpretados de forma isolada; a existência de coproprietários não pode alterar o entendimento do que caracteriza preço vil; se fosse a proprietária da integralidade do imóvel, teria a garantia de

venda pelo valor mínimo de 50%, porém, por ser coproprietária, o percentual pode ser reduzido para 17,499%; a afronta ao princípio da isonomia; a propriedade parcial não retira o direito expresso de obter a satisfação da dívida com as garantias existentes na lei processual; a regra do artigo 843, do Código de Processo Civil, não pode servir de subterfúgio para o descumprimento do artigo 805 do mesmo diploma legal; **c)** o artigo 894 do Código de Processo Civil dispõe sobre a possibilidade de divisão do bem, que pode ser feita em caso como o dos autos, em que o imóvel tem grandes dimensões; não há dificuldade em realizar a divisão, nem alteração do valor de mercado e, assim, não haverá prejuízo aos proprietários; o imóvel tem área de 72.623,43 m², é plano e tem acesso a três avenidas; o desmembramento, além de permitido, é obrigatório na Capital Paulista; o único beneficiário com a alienação judicial da integralidade do bem é o arrematante, que poderá adquirir um imóvel com desconto de R\$ 73.000.000,00, o que em nada ajuda a credora e prejudica muito a devedora; a perda é vultosa; **d)** o leilão já foi iniciado; **e)** apresentou ao credor diversas formas de composição, mas todas foram recusadas. **Com base nisso, pleiteia** tutela recursal de urgência para suspensão do leilão e, ao final, o provimento do recurso para que **(i)** a alienação judicial se dê pelo valor mínimo de R\$ 192.166.612,66 ou, subsidiariamente, por R\$ 177.112.085,41; ou, ainda, **(ii)** para leilão apenas da parte ideal penhorada.

Deferiu-se a tutela recursal de urgência para suspensão do leilão do imóvel (fls. 127/128 da ação), decisão mantida após a apresentação de pedido de reconsideração pela agravada (fls. 133/146 e 168).

Contraminuta a fls. 171/176.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. Inicialmente, impõe-se o registro de alguns atos processuais pertinentes.

Houve a penhora dos imóveis que são objeto das seguintes matrículas: **(a) nº 62.702** do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo;

(b) **nº 10.928** do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Salto; (c) **nº 29.320** do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Sebastião; (d) **40% do nº 236.535** do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; (e) **13,33% do nº 89.085** do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 329/331), conforme o termo lavrado nos autos em 05.07.2021 (fl. 394).

A executada, ora agravante, pleiteou o levantamento da penhora de alguns dos imóveis e a manutenção da constrição, apenas, sobre aquele da **matrícula 236.535**, o que foi indeferido pelo juízo *a quo* (fls. 477/478) em decisão que foi alvo do agravo de instrumento 2236479-42.2021.8.26.0000, desprovido no julgamento realizado por esta Câmara em 21.04.2022:

1. Execução de título extrajudicial. Decisão que indeferiu o pedido de levantamento da penhora de alguns dos imóveis e manteve todas as constrições.
2. Delimitação do objeto do recurso às alegações baseadas no excesso de penhora. Pretensão de levantamento da penhora que incide sobre um dos bens, com base na alegação de dação em pagamento, não foi alvo da decisão agravada. Superveniência de decisão que levantou a constrição desse imóvel.
3. Alegação de excesso de penhora e pretensão de que a constrição recaia sobre bem específico pressupõem a avaliação dos bens penhorados, que ainda não ocorreu. Recurso desprovido, na parte conhecida.

Houve a **avaliação dos imóveis das matrículas nº 236.535**, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e nº 89.085 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 1227/1322 da ação).

Sobreveio a **liberação da constrição do imóvel da matrícula 29.320**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Sebastião (fl. 571), remanescendo as outras constrições mencionadas.

A agravante requereu o levantamento da penhora sobre o imóvel de **matrícula 10.928** (de Salto), -- sob o fundamento de que já há bens penhorados à suficiência nos autos e tal imóvel foi vendido muitos anos antes mesmo da própria execução originária ser proposta (fl. 1.523 da ação), -- o que foi indeferido na origem (fl.

1610 da ação). Contra tal decisão, a agravante interpôs o agravo de instrumento nº 2020070-67.2024.8.26.0000, de minha relatoria, julgado por esta 15ª Câmara de Direito Privado em 28/06/2024:

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Decisão que indeferiu o pedido de cancelamento da penhora de um imóvel. Superveniência de homologação de laudo de avaliação de outro bem constricto nos autos, cujo leilão se encontra em pleno trâmite, a pedido do próprio exequente, ora agravado. Fato objetivo que autoriza a liberação pretendida na forma do artigo 874, I, do CPC. Decisão modificada. Recurso provido.

Com o prosseguimento da execução, **decidiu-se:**

"01. A intimação sobre a avaliação do Imóvel São Bernardo foi regular. Isso, porém, não tem relevância, dado que, como já se expôs, a execução prosseguirá na busca da excussão de outro imóvel.

02. O exequente apresentou, às fls. 1782/1783, as informações determinadas pelo Juízo, com relação ao imóvel Jaguaré, de matrícula nº 236.535 do 18º CRI.

A penhora foi devidamente averbada na matrícula do bem (fls. 1373/1380). Exequente e executada (fl. 1.391) foram concordes sobre o valor da avaliação (laudo de avaliação de fls. 1227 e ss.), havendo aquiescência da coproprietária intimada, São José (fls. 1469 e 1471). Tampouco houve insurgência da coproprietária CERFCO (fl. 1505), nem da credora fiduciária RB Capital (fl. 1468).

Ante o exposto, homologo o laudo de avaliação do bem, no importe de R\$ 207.000.000,00 (fls. 1256), para a data de dezembro de 2022, valor esse, diante do tempo transcorrido, a ser atualizado pela tabela prática do E. Tribunal de Justiça até a datada elaboração do edital para venda.

03. Tendo em vista o interesse do exequente no leilão eletrônico, concedo-lhe o prazo de 10 dias para indicar leiloeiro devidamente cadastrado junto ao E. Tribunal de Justiça." -- **fls. 1784/1785 da ação.**

Insatisfeita, a executada interpôs o agravo de instrumento nº 2175552-08.2024.8.26.0000, em 17/06/2024, com base nas seguintes alegações: *há excesso de penhora, e os diversos pedidos de redução tiveram a apreciação postergada para momento posterior à avaliação dos imóveis, no entanto, houve a determinação de venda judicial sem a apreciação da questão; a determinação de leilão, sem a apreciação dos pedidos de redução da penhora, configuram cerceamento de defesa e vício processual;*

pleiteará, novamente, a apreciação da questão no juízo de origem, no entanto, há risco do leilão ocorrer antes do julgamento do recurso; o objetivo do recurso é evitar o leilão do imóvel avaliado em 207 milhões; a dívida é de R\$ 11.630,626,78, e as penhoras somam R\$ 96.400.000,00; não há razão para manutenção da penhora sobre bem que já foi vendido; a determinação de alienação judicial é prematura; em decisão posterior àquela que é alvo do recurso, determinou-se que o leilão deve se dar no período de 90 dias; há risco de expropriação do bem. Com base nisso, pleiteia tutela recursal de urgência para obstar o leilão do imóvel indicado e, ao final, a anulação da decisão agravada, para apreciação dos pedidos de redução da penhora antes da determinação de alienação judicial.

O agravo acima indicado é de minha relatoria e, indeferida a tutela recursal de urgência, a executada desistiu do recurso.

Sobreveio a decisão ora agravada:

"Uma vez que a exequente se manifestou sobre as petições de fls. 1.923/1.936 e 1.938/1.948, passo a decidir.

A exequente tem razão.

O leilão deve ter seguimento e não há qualquer vício no edital.

O prosseguimento deve-se, notadamente, ao fato de que se trata de respeitar decisão exarada em segundo grau. Ao apreciar pedido de efeito suspensivo – que visava, justamente, a obstar o leilão – o Eminent Relator ressaltou:

"2) Indefiro a tutela recursal de urgência por não vislumbrar, nesta fase inicial de cognição sumária, a probabilidade do direito invocado, e o periculum in mora, ressaltado o exame do mérito do recurso.

2.1) Com efeito, basta a verificação dos v. Acórdãos proferidos nos agravos de instrumento nº 2236479-4120218260000 e 2082460-44.2022.8.26.0000, para se constatar que a pretensão da executada agravante sempre foi de que a penhora incidisse apenas sobre o percentual do imóvel da matrícula 236.535 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (Av. Jaguaré, 1347, São Paulo), ou seja, a alegação de excesso existente nos autos se refere aos outros bens, não ao imóvel que será leilado.

2.2) Ademais, a devedora concordou com o valor da avaliação do imóvel (fls. 1392/1404 da ação), e o leilão dele não impede a apreciação da alegação de excesso de penhora em relação aos outros bens. Portanto, não se vislumbra qual seria o prejuízo decorrente da alienação judicial desse imóvel específico, o que ora se ressalta apenas para o indeferimento da liminar."

Ora, tendo em vista que as razões aqui apresentadas são as mesmas que foram examinadas pelo Eminent Relator, sua decisão tem de ser respeitada. Vale dizer, o leilão deve prosseguir.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, não se justifica a afirmação de preço vil. O percentual de 67%, fixado para segunda praça, segue os parâmetros legais (art. 891, CPC) e tem como objetivo ressarcir os coproprietários, em relação à sua cota-parte, além de pegar o exequente.

Da mesma forma, é o próprio Código de Processo Civil que estabelece a possibilidade de alienação do bem, por inteiro, recaiando o direito dos coproprietários sobre o valor da arrematação. E é evidente a maior facilidade de venda do bem por inteiro, o que sempre alcança melhores resultados, em benefício de ambas as partes.

Por essas razões, mantenho o leilão designado. Dê-se ciência ao leiloeiro.

Deixo de aplicar multa à executada, pois sua tentativa de obstar o leilão durou apenas dois dias, não causando nenhum prejuízo ao andamento do processo." -- fls. 2019/2020 da ação.

Durante o trâmite deste recurso, sobreveio a decisão que determinou a expedição de ofício para **baixa da penhora do imóvel da matrícula 62.702** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo (fls. 2124/2125 da ação).

2. O legislador protege o coproprietário de bem indivisível com a regra segundo a qual parte dele será obrigatoriamente observada e retirada do produto da alienação (art. 843 do Código de Processo Civil) e, também, assegura ao executado que não haverá expropriação por preço vil (artigo 891 do mesmo diploma legal).

Assim, em relação à parte cabente ao coproprietário, é garantido, no mínimo, o valor da avaliação; e, ao executado, a vedação do preço vil; pois, se não fosse assim, haveria o risco de expropriação de bens sem que nada da dívida fosse amortizado.

No caso dos autos, a executada é proprietária de 40% do imóvel da matrícula nº 236.535 do 18º Cartório de Registro de Imóveis, assim, a definição do valor mínimo deve ser feita em duas partes independentes: **a)** aos coproprietários deve-se garantir o valor da avaliação para a parte deles (de 60% do bem); **b)** enquanto a limitação do mínimo de 67% incide apenas sobre a parte da executada de 40% do imóvel. Dessa forma, o valor mínimo da venda da integralidade do bem deve corresponder à soma dos valores obtidos em cada cálculo.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Tomando-se por base o valor histórico da avaliação do imóvel de R\$ 207.000.000,00 (fls. 1277/1322 da ação), para a realização de cálculo, -- aqui, meramente explicativo, -- tem-se que a parte dos coproprietários de 60% deve observar o valor da avaliação, -- R\$ 124.200.000,00 (60% do valor da avaliação) --, e a parte de 40% da executada, pelo valor mínimo de R\$ 55.476.000,00 (67% calculados sobre a 40% do preço). Portanto, o valor mínimo de venda da integralidade do imóvel é de R\$ 179.676.000,00 (valores para dezembro de 2022, época do laudo pericial de fls. 1227/1322 da ação).

A jurisprudência tem reafirmado esse entendimento, a exemplo do seguinte julgado que, ressalvadas suas peculiaridades, aproveita ao presente caso pela essência de seus fundamentos:

Agravo de instrumento. Ação de execução. Pretendida suspensão dos leilões do imóvel penhorado. Indeferimento. Irresignação parcialmente procedente. 1. Penhora de imóvel indivisível. Meeira. Resguardo da respectiva fração ideal sobre o valor da arrematação do bem. Cálculo devendo tomar por referência o valor da arrematação ou o valor atualizado da avaliação, o que for maior. Inteligência do art. 843 e §2º do CPC. Doutrina. 2. Percentuais mínimos autorizados para a arrematação do imóvel, consequentemente, apenas se referindo à meação do executado e devendo ter por base o valor atualizado dessa meação, o que se assinala de ofício, de sorte a que não se verifique a alienação por preço vil, em detrimento dele, devedor. Deram parcial provimento ao agravo, com observação. **(Agravo de Instrumento 2200019-22.2022.8.26.0000, TJSP, 19ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Ricardo Pessoa de Mello Belli, j. 19/05/2023).**

3. Por outro lado, em razão do acolhimento do pedido principal, desnecessária a apreciação da tese subsidiária de alienação apenas da parte penhorada.

4. Portanto, respeitado o entendimento do juízo de origem, a decisão agravada deve ser reformada para que o valor mínimo da venda do imóvel se dê pela soma (a) do valor de avaliação da cota parte dos condôminos (60% do bem) e (b) do valor correspondente a 67% da cota parte da executada (40% do bem).

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

5. Por fim, destaca-se que a eventual oposição de embargos de declaração protelatórios pode motivar condenação do embargante ao pagamento de multa sobre o valor atualizado da causa, do que ele não se isenta mesmo se for beneficiário da gratuidade da justiça, nos termos do artigo 1.026, §2º do Código de Processo Civil.

E, para interposição de recursos aos Tribunais Superiores, o que se prequestiona é a matéria e não o preceito legal ou constitucional, conforme já decidiu o Superior Tribunal de Justiça: *"A nulidade do julgamento por omissão tem por pressuposto a necessidade de a Câmara pronunciar-se sobre o ponto. Se a fundamentação da conclusão a que chegou independe do enfrentamento dos dispositivos legais citados pela parte, inexistente omissão sanável através de embargos de declaração"* (Resp nº 88.365/SP, 4ª T., rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. em 14.5.1996).

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso.

ELÓI ESTEVÃO TROLY
Relator