



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000609235

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2227462-74.2024.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que são agravantes VAGNER LINO DE FREITAS e CLEONICE OLIVEIRA DE FREITAS, é agravado CASA GRANDE HOTEL S.A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 16 de junho de 2025.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES

relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2227462-74.2024.8.26.0000

Processo de origem nº 0002235-86.2019.8.26.0223

Agravante: Vagner Lino de Freitas e Cleonice Oliveira de Freitas

Agravado: Casa Grande Hotel S.A

Comarca: Foro de Guarujá – 2ª Vara Cível

MM. Juiz de 1ª instância: Gustavo Gonçalves Alvarez

VOTO nº 53021

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de sentença – LEILÃO JUDICIAL – Inconformismo contra decisão que deixou de fixar o preço mínimo em terceira praça e equivalente a 50% do atual valor do imóvel – Possibilidade de redução do lance mínimo e conforme a disposição do artigo 891, parágrafo único – Inexistência de ofensa ao princípio da menor onerosidade ao executado – Valor razoável, considerando-se o contexto fático do caso – Decisão reformada – Recurso provido.

RELATÓRIO.

1. Trata-se de recurso de agravo interposto contra a r. decisão constante às fls. 1.114 dos autos originários de cumprimento de sentença, que indeferiu pedido dos credores para, diante do insucesso do leilão, obterem a redução do valor do lance mínimo do imóvel penhorado para 50% do seu valor.
2. Inconformados, insurgem-se os agravantes alegando, em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

resumo, que a execução se arrasta por longos 26 anos, sendo pessoas idosas que não conseguem obter a satisfação do crédito pendente. Atestam que ocorreram duas praças sem sucesso, tudo a autorizar que a terceira praça ocorra mediante a minoração do lance mínimo para 50%, de conformidade com o disposto no artigo 891, do Código de Processo Civil. Sem pedido liminar, requerem a final acolhida do inconformismo recursal.

3. O recurso foi processado (fls. 14/17), sendo apresentada contraminuta na qual defendida a manutenção do decidido, tendo em vista a preclusão da matéria, bem como pela impossibilidade de realizar o leilão mediante preço vil, enfatizando que a execução deve caminhar da forma menos gravosa ao executado (fls. 20/26).

FUNDAMENTOS.

4. O recurso prospera.

5. O MM. Juízo singular fundamentou seu entendimento tecendo as seguintes considerações: “Vistos. 1 - As regras do leilão foram definidas pela decisão de fls. 708/709, inclusive quanto aos valores, devendo ainda ser observada a legislação pertinente. 2 - No mais, manifeste-se o credor sobre o prosseguimento, elaborando adequado, expreso e compatível pleito com a fase e rito procedimental, no prazo de 05 (cinco dias). Decorrido sem manifestação, certifique-se e arquivem-se, independentemente de nova intimação. Determino, nos moldes do Comunicado 951/2023,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que o autor ou exequente, no momento do peticionamento inicial ou intermediário e em todas as petições que efetivar a juntada de guias DARE, deverá valer-se da funcionalidade que permite a indicação do número da guia DARE, para que assim seja realizada a vinculação e a queima automática da guia (Comunicado Conjunto nº 881/20, Comunicado CG nº 1079/2020 e art. 1.093, §5º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça), sob pena de sanção processual. Intime-se." (fls. 1.114 dos autos originários).

6. Não obstante deva ser observado o princípio da menor onerosidade ao executado, é certo que o feito executivo também se lastreia no 'princípio da máxima utilidade (efetividade) da execução, devendo o magistrado ponderar ambos os lados e decidir quanto à porcentagem do valor mínimo a vigor para o leilão em hasta pública e conforme o caso concreto se desenvolva.

7. Desta feita, em consonância ao disposto no artigo 891 do CPC/15¹, vê-se que não há caracterização de preço vil no patamar pretendido pelos agravantes, qual seja, no valor de 50% da avaliação atualizada do bem.

8. De fato, ocorridos dois leilões sem que houvessem licitantes interessados no imóvel, mostra-se bastante razoável a tentativa de tornar mais viável o sucesso da praça, adotando-se o limite de lanço previsto na própria legislação que rege a matéria.

¹ Art. 891 - Não será aceito lance que ofereça preço vil. Parágrafo único - Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

9. Não há que se falar em preclusão pelo fato de que o magistrado *a quo* já havia fixado o lance mínimo em 60%, sem qualquer contrariedade. O certo é que o imóvel penhorado foi levado a duas praças, sem sucesso, restando considerar possível a redução do lance mínimo, tudo com a finalidade de viabilizar a efetiva satisfação do crédito.

10. No mesmo sentido, confirmam-se os razoavelmente recentes julgados deste Tribunal:

“LEILÃO – BEM DE FAMÍLIA – Matéria já analisada por esta Câmara com trânsito em julgado – Coisa julgada – Recurso não conhecido nesta parte. LEILÃO– PREÇO MÍNIMO EM SEGUNDA PRAÇA FIXADO EM 50% DO VALOR AVALIADO – Admissibilidade – Art. 891, Parágrafo Único, do Código de Processo Civil/2015 – Precedentes desta Egrégia 24ª Câmara de Direito Privado, deste Tribunal de Justiça de São Paulo e do Superior Tribunal de Justiça – Provimento 1.625/2008, do CSM não aplicável ao caso, em virtude de Lei Federal posterior. Recurso não conhecido em parte e, na parte conhecida, improvido”. (Agravo de Instrumento de nº 2077844-02.2017.8.26.0000, Rel. Denise Andrea Martins REtamero, 24ª Câmara de Direito Privado, DJ em 28.03.2018).

“Agravo de instrumento. Pedido de redução do percentual mínimo do preço de avaliação, para a alienação judicial do bem penhorado. Nenhum licitante interessado nos dois leilões anteriormente realizados. Redução do preço mínimo de 65% para o patamar de 50% do valor da avaliação. Art. 891, p. ún., CPC/2015. Decisão reformada. Recurso provido.” (TJSP; Agravo de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Instrumento 2145002-06.2019.8.26.0000; Relator (a): Fábio Podestá; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IX - Vila Prudente - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2020; Data de Registro: 31/03/2020)

11. Assim, tendo o imóvel participado de duas praças, sem que se apresentasse algum licitante interessado no bem, possível aplicar o percentual de referência previsto no artigo 891, § único, do Código de Processo Civil. Ora, a lei estabelece o parâmetro legal para a configuração do preço vil, somente se caracterizando a vileza, quando o preço mínimo não atinja os 50% da avaliação. Entende-se pela possibilidade de, diante das peculiaridades do caso concreto, admitir a arrematação em valor menor do primeiramente fixado pelo juízo, sem que seja caracterizado o preço vil, valendo o esforço para satisfazer o débito que está sem o devido resgate há longo tempo, mais de duas décadas, o que não pode ser prestigiado.

12. De se observar que o valor da avaliação deverá ser atualizado até a data da praça.

13. Assim, diante do exposto, DOU PROVIMENTO ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES

RELATOR



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
SJ 3.1 – Unidade de Processamento Judicial de Direito Privado 1
Pátio do Colégio, 73 - 4º andar - Centro Histórico de São Paulo -
CEP: 01016-040 - São Paulo/SP - 3241-0385

CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO

Processo nº: **2227462-74.2024.8.26.0000**
Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Compra e Venda**
Agravante: **Vagner Lino de Freitas e outro**
Agravado: **Casa Grande Hotel S.A**
Relator(a): **JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES**
Órgão Julgador: **2ª Câmara de Direito Privado**
Comarca de Origem: **Guarujá**
Vara de Origem: **2ª Vara Cível**

Certifico que o v. acórdão transitou em julgado em 18/07/2025.

São Paulo, 21 de julho de 2025.

Robison Elisiario Pereira - Matrícula: M98532
Escrevente Técnico Judiciário

TERMO DE ENCAMINHAMENTO AO ARQUIVO

Certifico que nesta data enviei o e-mail com a comunicação do trânsito em julgado à Vara de Origem e encaminhei os presentes autos ao arquivo.

São Paulo, 21 de julho de 2025

Robison Elisiario Pereira - Matrícula: M98532
Escrevente Técnico Judiciário