



**PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Registro: 2021.0000465083**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2110948-43.2021.8.26.0000, da Comarca de Araras, em que é agravante \_\_\_\_\_, são agravados \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 37ª 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 PEDRO KODAMA (Presidente sem voto), SERGIO GOMES E JOSÉ TARCISO BERALDO.

São Paulo, 17 de junho de 2021.

**JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica

**Agravo de Instrumento nº 2110948-43.2021.8.26.0000**

**Agravante:** \_\_\_\_\_

**Agravados:** \_\_\_\_\_ e outro

**Interessada:** \_\_\_\_\_

**Comarca de Araras 1ª Vara Cível**

**Juiz de 1º Grau: Rodrigo Peres Servidone Negase**

**Órgão de 2º Grau: 37ª Câmara de Direito Privado**

**Relator: JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO**

**Voto nº 17290**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO** – Ação anulatória de leilão judicial cumulada com invalidação de ato judicial – Decisão que deferiu tutela antecipada para suspender a averbação da carta de arrematação do imóvel objeto, expedida nos autos do processo nº

0000788-03.2000.8.26.0038 – A alegação de arrematação do imóvel aquém do preço mínimo, consoante dita o artigo 891, parágrafo único, e a realização de leilão mais de dois anos após a data em que realizada a avaliação do imóvel é capaz de impor prejuízo ao executado, pois tal lapso temporal pode ser suficiente para alterar substancialmente o valor do bem – Precedente do C. STJ - Ante a existência de prova inequívoca



**PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

*da verossimilhança do direito alegado é medida de rigor a manutenção da tutela de urgência concedida – Inexistência de perigo de irreversibilidade - Decisão mantida. Recurso desprovido.*

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão copiada às fls. 30/32 que, nos autos da ação anulatória de leilão judicial c/c invalidação de ato judicial que os agravados movem em face do agravante, processo nº 1006802-82.2020.8.26.0038, deferiu a tutela antecipada para suspender a averbação da carta de arrematação do imóvel objeto, expedida nos autos da ação nº 0000788-03.2000.8.26.0038.

Alega-se, nele, em síntese, que “*a agravada por meio de documentos produzidos de forma unilateral, vem perante a justiça depois de anos de briga judicial, de diversas decisões desfavoráveis a seu interesse requerer a anulação de um ato consolidado, sob o frágil pretexto de que houve arrematação por preço vil e sub avaliação de seu imóvel. Porém, conforme dispõe o CPC em seu*

2

*art. 464, a prova pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação. Nos autos do processo de execução fora realizada avaliação por perito judicial designado pelo r. juízo, sendo escolhido perito avaliador, formado em engenharia civil, o qual realizou avaliação de forma fundamentada, cumprindo todos os requisitos legais previstos no Art. 872 do CPC 2015 e CPC de 1973 o qual estava vigente na época da realização, conforme pode ser observado em fls.45/65 dos autos do processo nº 0000788-03.2000.8.26.0038”; que “na data de 29/01/2020 juntaram os executados nos autos do processo nº 0000788-03.2000.8.26.0038, em fls. 588 uma avaliação do mesmo imóvel, realizada por corretor de imóveis no valor de R\$ 1.852.056,00 e agora em 30/12/2020 menos de UM ANO, uma nova avaliação no valor de R\$ 2.738.057,00 que resulta em uma diferença de R\$ 886.001,00”; que “não procede*

*TAMBÉM a alegação de arrematação por preço vil. O artigo 891, do Código de Processo preceitua que preço vil é aquele inferior ao aludido no edital como lance mínimo ou abaixo de cinquenta por cento da avaliação. O bem foi arrematado por R\$ 567.373,12. Sendo este valor corresponde a 105,58% do valor da avaliação feita nos autos”; que “se trata de imóvel rural, o qual reitera-se, não se vale a especulação imobiliária, ao contrário do querem os agravados. Que se valem de laudos produzidos*



**PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

*de forma unilateral com o fim de majorar o preço do imóvel, e assim criar a falsa sensação de irregularidade”; que estabelece “o artigo 903 do CPC que “qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o parágrafo quarto deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Ademais, como já levantado e demonstrado, as partes concordaram em desocupar o imóvel, firmando compromisso processual juntado nos autos que agora maliciosamente pretendem anular”; que “os autores alegam que não houve intimação do espólio e dos herdeiros sobre a data, horário, e local do leilão impugnado, o que teria também gerado nulidade e prejuízo a estes. Este argumento, embora possa parecer sedutor inicialmente, resulta totalmente equivocado, diante da correta análise processual, principalmente depois dos mesmos argumentos aqui apresentados serem afastados pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, conforme decidido no agravo de instrumento*

3

*2079220-86.2018.8.26.00 e ainda referendado pelo STJ no Recurso Especial 1.839.871-SP (2019/0285351-7); e, que “não se justifica a insistência na alegação de impenhorabilidade de bem de família em face da exceção prevista no inciso V, do artigo 3 da Lei 8009-90 e da natureza das verbas objeto da ação. Trata-se de VERBAS INADIMPLIDAS com origem em títulos de crédito, bem como decorrentes de execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelos agravados”, e que não há prova de que a propriedade esteja cumprindo a função social prevista na CF, art. 186. Pede-se a concessão do efeito suspensivo e, ao final, a reforma da decisão agravada.*

Negado efeito suspensivo no recurso (fls. 127/129), que é tempestivo, foi preparado e respondido (fls. 132/145).

É o relatório.

A decisão agravada veio assim fundamentada:

*"Vistos. (...) Analisando detidamente a inicial e os documentos anexados, observo que realmente a ultima perícia foi realizada no imóvel leiloado, em abril de 2001, e o valor da mesma foi*



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

*atualizado monetariamente até fevereiro de 2018, conforme fls. 44. Assim, de fato, é coerente o valor trazido pela atual avaliação às fls. 45/53, ante o tamanho da propriedade cerca de 24 hectares, possuindo quatro edificações, na mesma, em contraste com a ultima perícia realizada apenas no ano de 2001, e que houve apenas correção monetária no valor, e não levou em conta a valorização imobiliária, valorização de mercado da propriedade. A alegação de preço vil, é coerente, considerando que a avaliação atual de mercado traz que o imóvel foi leiloado por valor muito inferior a 50% do valor real, cerca de apenas 20% do valor atual da propriedade. Nesse sentido: "AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALÊNCIA. Decisão que indeferiu o pedido de desistência, mantendo a arrematação já homologada. Vícios no edital. Descrição equivocada do imóvel. Ausência de vaga de garagem que diminui o valor do bem. Carta de arrematação expedida. O art. 903 CPC visa a proteção do arrematante. A assinatura do auto de arrematação não impede o reconhecimento de nulidade da arrematação pela patente ocorrência de vício ocasionado por erro do edital, que é o instrumento que vincula o arrematante e a falida, sendo a lei que rege a praça. Edital deve conter descrição precisa do bem leiloado,*

4

*conforme assegura o art. 886, inciso I do CPC. Invalidade do ato respaldado no art. 441 do Código Civil. Questão não se encontra preclusa para discussão no âmbito do juízo da falência, por se tratar de matéria de ordem pública, conforme art. 278 CC. Provimento do agravo é medida necessária para garantir a pronta efetividade da nulidade do leilão, não fazendo sentido obrigar os agravantes a promoverem ação autônoma própria. AGRAVO PROVIDO". (TJSP; Agravo de Instrumento 2013296-60.2020.8.26.0000; Relator (a):AZUMA NISHI; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro de Sorocaba -3ª.*

*Vara Cível; Data do Julgamento: 27/10/2020; Data de Registro: 29/10/2020). "AGRAVO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO.ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO. ALEGAÇÃO DE PREÇO VIL. Trata-se de alienação fiduciária de bem imóvel em que se presume a validade do procedimento da constituição em mora e da consolidação da propriedade, que ocorrem junto ao Oficial do Registro de Imóveis com a força de fé pública e por efeito da lei, nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97. Assim, não se mostra suficiente a alegação da falta da notificação. É preciso examinar os termos do procedimento extrajudicial, que, em princípio, ocorreu, a contrário do que se alega, salvo demonstração cabal da invalidade do*



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

*procedimento extrajudicial junto ao Registro de Imóveis. Na alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, por força da lei, é o procedimento que justifica a constituição em mora e a consolidação da propriedade por força da lei, seguindo-se os leilões obrigatórios conforme os requisitos da lei. No primeiro leilão, exige-se o lance mínimo que equivale ao valor do imóvel para o leilão regulado no contrato, no segundo leilão, basta o valor da dívida, com o que a relação entre as partes ficará resolvida. O instituto jurídico está concebido assim e, na sua concepção, é discutível a alegação de preço vil por analogia às alienações nos processos de execução, que se submetem a outra regulação jurídica".(TJ-RS AGV: 70061326575 RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Data de Julgamento: 24/09/2014,*

*Vigésima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 26/09/2014). PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA CONCEDIDA EM PRIMEIRA INSTÂNCIA. SUSPENSÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIALE DE AQUISIÇÃO POR EVENTUAL ARREMATANTE. PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS. INDÍCIOS DE LEILÃO POR PREÇO VIL. AUSÊNCIA DE NECESSÁRIA INTIMAÇÃO PESSOAL DOS Para conferir o original, acesse o site*

5

*<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006802-82.2020.8.26.0038 e código 9A5327B. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO ALMEIDA CAMPOS FILHO, liberado nos autos em 29/01/2021 às 14:53 fls. 75*

*Foro de Araras Emitido em: 29/01/2021 14:49 Certidão - Processo 1006802-82.2020.8.26.0038 Página: 2 DEVEDORES DA DATA DO LEILÃO. DISPOSIÇÕES DO DECRETO-LEI 70/66 QUE SE APlicam AOS CONTRATOS REGIDOS PELA LEI 9.514/97.*

*PRECEDENTES DO STJ E TJSP. LIMINAR MANTIDA. No caso concreto, havia verossimilhança das alegações dos autores agravados, bem como perigo de dano grave ou de difícil reparação, na medida em que o laudo de avaliação de fls. 228/243 dos autos principais, nada obstante elaborado unilateralmente, apurou uma diferença de R\$ 274.996,46 entre as avaliações do bem, de modo que o preço exigido em leilão representaria apenas 39% do valor real do bem.() (Relator(a): Artur Marques; Comarca: São Joaquim da Barra; Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 08/05/2017; Data de registro: 08/05/2017).*



**PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

*Assim, diante do preenchimento dos requisitos autorizadores da concessão da tutela de urgência, uma vez que presente a verossimilhança do direito alegada, bem como a presença da figura do "periculum in mora", os autores estão sendo retirados da posse da propriedade, DEFIRO a tutela de urgência, para suspender a averbação da carta de arrematação do referido imóvel, expedida nos autos principais. Expeça-se ofício ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araras, para que suspenda o registro da carta de arrematação expedida nos autos do processo 0000788-03.2000.8.26.0038, até decisão ulterior do Juízo. (...) Solicite-se à Central de Mandados, com urgência, a devolução do mandado de imissão de posse, sem cumprimento, expedido no processo*

*0000788-03.2000.8.26.0038. Translade-se cópia da presente decisão aos autos 0000788-03.2000.8.26.0038, devendo ser sobreposto qualquer pedido de levantamento do valor depositado nos autos, pela parte exequente (naquele feito - Fertilizante Serrana), ante a nulidade arguida. Providencie, os autores a juntada das custas com a despesas de citação, e em seguida citem-se os réus para contestarem no prazo de 15 (quinze) dias. A ausência de defesa implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial. Intime-se."*

A tutela de urgência e a de evidência é a entrega provisória da prestação jurisdicional a quem preenche os requisitos escritos na lei processual e tem objetivo de entregar ao autor, total ou parcialmente, a própria pretensão deduzida em Juízo, ou os seus efeitos.<sup>6</sup>

Para tanto, o requerente da tutela de urgência deve demonstrar de forma inequívoca a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, consoante NCPC, art. 300; enfim, a verossimilhança do direito alegado a teor das alegações feitas, ou mesmo demonstrar o abuso do direito de defesa.

A tutela é faculdade atribuída ao magistrado, prendendo-se ao seu sensato arbítrio e livre convencimento, dependendo a concessão dos requisitos daqueles requisitos; sinteticamente risco de lesão grave ou de difícil reparação e da plausibilidade do direito.



**PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Ensina CÁSSIO SCARPINELLA BUENO (“in” Manual de Direito Processual Civil, volume único, São Paulo: Saraiva, 2015, p. 222): “*A concessão da ‘tutela de urgência’ pressupõe: (a) probabilidade do direito; e (b) perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (art. 300, ‘caput’). São expressões redacionais do que é amplamente consagrado nas expressões latinas ‘fumus boni iuris’ e ‘periculum in mora’, respectivamente. A despeito da conservação da distinção entre ‘tutela antecipada’ e ‘tutela cautelar’ no CPC de 2015, com importantes reflexos ‘procedimentais’, é correto entender, na perspectiva do dispositivo aqui examinado, que os requisitos de sua concessão foram igualados. Não há, portanto, mais espaço para discutir, como ocorria no CPC de 1973, que os requisitos para a concessão da tutela antecipada (‘prova inequívoca da verossimilhança da alegação’) seria, do ponto de vista da cognição jurisdicional, mais profundos que os da tutela cautelar, perspectiva que sempre me pareceu enormemente ‘artificial’. Nesse sentido, a concessão de ambas as tutelas de urgência reclama, é isto que importa destacar a ‘mesma’ probabilidade do direito além do mesmo perigo de dano ou risco ao resultado útil ao processo”.*

No caso ora telado, os elementos de convicção que os agravados coligiram aos autos evidenciam a probabilidade do direito, requisito necessário ao provimento da tutela de urgência.

7

Dispõe o art. 891 do Novo CPC: “*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 cinqüenta por cento do valor da avaliação*”.

Na hipótese dos autos, como fundamentado na decisão agravada, o imóvel foi leiloado por valor muito inferior a 50% do valor real, cerca de apenas 20% do valor atual da propriedade, na medida em que a última avaliação foi realizada em abril de 2001, com valor atualizado monetariamente até fevereiro de 2018. Pode o resultado da avaliação longeva, mesmo que corrigida, não demonstrar o preço de mercado do bem, e disso sob preço de lances e eventual preço vil do valor da arrematação.



**PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

E o Colendo Superior Tribunal de Justiça vem entendendo que a realização de leilão mais de dois anos após a data em que realizada a avaliação do imóvel é capaz de impor prejuízo ao executado, pois tal lapso temporal é suficiente para alterar substancialmente o valor do bem:

*"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL.  
EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. DECURSO DE TEMPO  
CONSIDERÁVEL ENTRE A AVALIAÇÃO E A  
REALIZAÇÃO DA PRAÇA. AUSÊNCIA DE ATUALIZAÇÃO  
DO VALOR DO IMÓVEL. PREÇO VIL. AGRAVO PODER  
JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE  
SÃO PAULO 22ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO  
PRIVADO Agravo de Instrumento nº  
2045791-26.2021.8.26.0000 - Adamantina - Voto nº 31.154 O  
NÃO PROVIDO. 1. A realização de leilão mais de dois anos  
após a data em que feita a avaliação do imóvel é capaz de  
impor prejuízo ao executado, pois tal lapso temporal é  
suficiente para alterar substancialmente o valor do bem. 2.  
Ademais, é de se considerar que a variação do valor de  
imóveis perante o mercado imobiliário não ocorre pelos  
mesmos índices aplicáveis à dívida executada, de modo que se  
torna essencial que o leilão ocorra com base no valor  
atualizado do bem, para evitar descompasso entre o valor  
pago pelo arrematante e o verdadeiro valor do bem. 3. Agravo  
interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no  
REsp 1130982/PB, Relator Ministro RAUL ARAÚJO,  
QUARTA TURMA - DJe 29/08/2017 g.n.)*

Findo o processamento o quadro retro não se alterou,

8

corroborando a suspensão da averbação da carta de arrematação do imóvel objeto, expedida nos autos da ação nº 0000788-03.2000.8.26.0038, até que sobrevenha sentença na ação anulatória.

Assim, ante a existência de prova inequívoca da verossimilhança do direito alegado é medida de rigor a manutenção da tutela de urgência concedida, e não há perigo de irreversibilidade, uma vez que se julgada improcedente a anulatória seguir-se-á com averbação registraria da carta de arrematação.

A decisão objurgada, por correta, segue mantida também por seus próprios e jurídicos fundamentos.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelo exposto, *NEGA-SE PROVIMENTO* ao recurso.

**JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO**  
**Relator**  
**(assinatura eletrônica)**

9