



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DESPACHO

Agravo de Instrumento Processo nº 2090936-32.2026.8.26.0000

Relator(a): **ALEXANDRE LAZZARINI**

Órgão Julgador: **9ª Câmara de Direito Privado**

Vistos.

1) Trata-se de agravo de instrumento contra a r. decisão de fls. 1.419 da origem que foi proferida nos seguintes termos:

- Fls. 1.419 dos autos de origem:

“Vistos.

Conheço dos embargos de declaração opostos, porquanto tempestivos.

Todavia, nego-lhes provimento, pois ausentes requisitos do artigo 1022 do Código de Processo Civil; não havendo contradição, omissão ou obscuridade na decisão atacada, visando tão-somente à reforma pelo mérito da decisão, somente admissível em recurso de cognição ampla, sendo nítido o caráter infringencial da questão embargada.

Int.”

2) Insurge-se a agravante requerendo preliminarmente a concessão de efeito suspensivo.

Em relação ao mérito, sustenta, em síntese, que: a) a lide originária versa sobre cumprimento de sentença em que se busca a satisfação do crédito em favor da agravada; b) o valor do imóvel, após vistoria, foi fixado em R\$ 1.231.800,00; c) houve inúmeras tentativas frustradas de leiloar o imóvel; d) houve a pretensão de alienar o imóvel por R\$ 398.927,00, o que configura preço vil; e) deve prevalecer a perícia devidamente homologada e não o parecer mercadológico; f) a adoção de valor mercadológico inferior, sem a instauração de incidente de nova avaliação ou a nomeação de perito para este fim, constitui erro de procedimento que contamina a validade dos atos expropriatórios; g) a reavaliação sugerida no v. acórdão de fls. 1.301/1.309 é uma reavaliação judicial, operada



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

por perito técnico; h) o edital ora combatido, fundamentado em estimativa unilateral do leiloeiro, estabeleceu como lance mínimo para a segunda praça o valor de R\$ 368.927,00 (fl. 1.396). Ao confrontarmos tecnicamente os valores, verifica-se que o lance mínimo autorizado pelo Juízo a quo representa meros 29,95% do valor da avaliação judicial homologada; i) a alienação forçada de um imóvel de alto valor por menos de um terço de sua avaliação oficial constitui medida de gravosidade excessiva e injustificada, transmudando o legítimo direito à satisfação do crédito em instrumento de expropriação predatória.

Requer, por fim, a reforma da r. decisão agravada para: a) anular o edital de leilão de fls. 1.395/1.399, em razão da adoção de critério de avaliação tecnicamente equivocado e da fixação de lance mínimo caracterizador de preço vil, nos termos do artigo 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil; b) determinar o imediato cancelamento das praças designadas para os meses de junho e julho de 2026, obstando qualquer ato de alienação fundado em estimativa mercadológica unilateral do leiloeiro, de forma diversa daquela já determinada nos autos do agravo de instrumento nº 2215286-34.2023.8.26.0000;

3) Tendo em vista a natureza da demanda e os possíveis efeitos decorrentes do pedido de antecipação de tutela, defiro parcialmente a concessão de efeito suspensivo.

Conforme bem salientado pela agravante, o leilão judicial eletrônico já possui datas designadas para 26 de junho de 2026 (1ª Praça) e 29 de junho a 20 de julho de 2026 (2ª Praça).

A agravante sustenta que o valor atribuído ao imóvel em segunda praça é preço vil e eventual arrematação por esse valor trará prejuízos patrimoniais de difícil reparação, gerando uma situação jurídica consolidada que poderá exigir novas e complexas demandas anulatórias, ferindo a economia e a celeridade processual.

Assim como forma de assegurar os interesses da agravante, caso a decisão de origem seja reformada, mostra-se prudente **deferir parcialmente o efeito suspensivo para suspender eventual lavratura do carta de arrematação / carta de**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

adjudicação do leilão judicial designado no edital de fls. 1.395/1.399, relativo ao imóvel da Avenida Lacerda Franco, nº 1.696, até o julgamento final do presente recurso.

- 4) Comunique-se ao MM. Juízo de origem, ficando, desde logo, autorizado o encaminhamento de cópia desta decisão, dispensada a expedição de ofício.
- 5) Intime-se a parte agravada para apresentar manifestação.
- 6) Conclusos, por fim.

Int.

São Paulo, 15 de abril de 2026.

ALEXANDRE LAZZARINI
Relator