



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000467915

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2361937-30.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante EDNA SALTON, é agravado IVES PEREIRA MULLER.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª 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 PEDRO KODAMA (Presidente) E SERGIO DA COSTA LEITE.

São Paulo, 19 de maio de 2026.

DANIEL BLIKSTEIN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de instrumento nº 2361937-30.2025.8.26.0000

Agravante: Edna Salton

Agravado: Ives Pereira Muller e outro

Comarca: São Paulo

Juiz: Dr.(a) Camila Sani Q. Malmegrin

Voto nº 01007

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Decisão que homologou proposta após leilão negativo.

Executada alega nulidade de homologação por intempestividade da proposta e por não ser a mais vantajosa. A questão em discussão consiste em: (i) nulidade da homologação da Proposta 1; (ii) cancelamento de propostas colhidas após encerramento da hasta por violação ao CPC; (iii) necessidade de nova avaliação e designação de nova hasta pública.

Homologação pelo juízo de proposta parcelada apresentada diretamente ao leiloeiro, após encerramento da hasta pública. Inobservância ao Provimento CSM nº 1.625 deste Tribunal, que veda a apresentação de lances por e-mail ou outro meio que não diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on line. Nulidade da homologação. Decisão reformada.

Recurso provido.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a decisão de folhas 722/723 em ação de cumprimento de sentença, que não acolheu a insurgência da executada e homologou a primeira proposta de aquisição do imóvel penhorado, nos termos das folhas 638/643, pelo valor de R\$ 1.480.000,00, com entrada de R\$ 650.000,00 e pagamento do saldo em 30 (trinta) dias, além da comissão regular do leiloeiro.

A executada, irresignada, defende: nulidade absoluta da homologação e da Proposta 1 (fls. 638/643), em razão de sua manifesta intempestividade (violação ao art. 895, II, CPC) e pela aceitação contraditória em detrimento de proposta mais vantajosa (violação aos arts. 805 e 797, CPC); cancelamento de todas as propostas colhidas de forma tumultuada após o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

encerramento da hasta (fls. 638/679), por supressão de rito e violação ao Art. 880, § 1º, do CPC, devendo os autos retornarem à origem para o correto prosseguimento da execução, com a determinação de nova avaliação (ante a defasagem da anterior) e designação de nova hasta pública, ou a instauração do procedimento adequado de alienação particular.

Pleiteia a concessão de efeito suspensivo e a reforma.

Recurso tempestivo e com recolhimento de preparo (folhas 15/16).

Foi deferido o efeito ativo (fls. 18/19) e apresentadas contraminutas (fls. 32/37 e 93/97).

Contraditório das partes e interessados (fls. 100/107, 110/116 e 118/128).

É o relatório.

Na origem a ação é de cumprimento de sentença (nº 0000482-38.2020.8.26.0004), proposta pelos agravados em face da agravante.

Após edital (fls. 586/588 da origem) a hasta pública restou infrutífera, encerrando-se sem licitantes, com apresentação de duas propostas (após o encerramento formal dos leilões), conforme certificou o leiloeiro (fls. 638):

Proposta 1 (fls. 638/643): Apresentada em 12/06/2025, por Juliano F. C. Guimarães, no valor de R\$ 1.480.000,00, com pagamento parcelado (entrada de R\$ 650.000,00 e saldo em 30 dias) e

Proposta 4 (Fls. 676/679): Apresentada por Vidot Financiamentos, no valor de R\$ 1.500.000,00, para pagamento à vista.

A agravante, em tempo hábil (fls. 710/715), impugnou todas as propostas. *“Demonstrou, fundamentadamente, que as propostas 1 e 2, por serem parceladas, eram manifestamente intempestivas, pois foram apresentadas após o início do 2º leilão (ocorrido em 22/05/2025), violando o prazo fatal estabelecido no*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 895, II, do CPC. Apontou, ainda, que as propostas 3 e 4 (de compra direta) eram nulas por violarem o Art. 880, § 1º, do CPC, dada a total ausência de publicidade específica e de fixação prévia de regras pelo juízo para esta modalidade de alienação particular.”

A r. decisão agravada homologou a Proposta 1 (de Juliano), que o agravante alega ser intempestiva, parcelada e de valor inferior à Proposta 4, portanto, mais onerosa.

Pois bem.

Primeiramente, cabe destacar, como admite a própria executada, que teve a oportunidade, tempestivamente, de se manifestar nos autos sobre as propostas apresentadas para o leiloeiro e remetidas ao juízo, antes da homologação judicial. Assim não há vício por cerceamento de defesa quanto às propostas.

Em segundo, ressalta-se que a execução deve atender a perspectiva do exequente, credor e beneficiário do bem penhorado, nos termos do artigo 797 do CPC, sendo que, o princípio da menor onerosidade do executado, previsto no artigo 805, do Código de Processo Civil (“*Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado*”), não é absoluto e deve coexistir com o aquele diploma processual.

Nesse ponto, cabe ainda, lembrar do princípio da celeridade processual.

Em terceiro, cabe averiguar o disposto no Edital, que vincula o procedimento (fls. 586/588):

“(…)

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia 19/05/2025 às 16:00 h e se encerrará dia 22/05/2025 às 16:00 h, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 22/05/2025 às 16:01 h e se encerrará no dia 12/06/2025 às 16:00 h, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844. DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU e eventuais débitos condominiais anteriores à arrematação sub-rogar-se-ão no seu preço, nos termos do parágrafo único do art. 130 do CTN, conf. fls.569.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.” – grifo nosso



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Extrai-se do edital parcialmente supratranscrito que: em primeiro, serão aceitas propostas no e-mail do leiloeiro desde que de forma parcelada, já que o pagamento avista deve ser feito no leilão; em segundo, serão repassadas ao juízo, caso o leilão se encerre negativo; em terceiro, o juízo decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide (e não mais vantajosa para o devedor, necessariamente) e em quarto, não foi previsto o recebimento de propostas após o encerramento dos leilões.

Compulsando os autos, nota-se que **as ofertas em discussão (1 e 4) foram recebidas após os leilões, no e-mail do leiloeiro e remetidas ao juízo, que decidiu.**

Ora, o edital não prevê o procedimento para ofertas ao e-mail do leiloeiro pós leilão, tampouco a Resolução 236/16 do CNJ e Provimento 1.625 do TJSP, que regulamentam leilão eletrônico.

Todavia, o art. 15 do referido CSM nº 1.625 deste Tribunal, aponta que durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. E no seu parágrafo único acrescenta que não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Tal proibição se dá por violação ao princípio da isonomia.

Por outro lado, é sabido que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem admitido, em casos semelhantes, a mitigação do rigor formal em prol da efetividade e da razoabilidade, mas não posterior ao encerramento do segundo leilão: *“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. LEILÃO JUDICIAL. SEGUNDA HASTA PÚBLICA. TEMPESTIVIDADE. BEM IMÓVEL. PAGAMENTO EM PRESTAÇÕES. PAGAMENTO À VISTA. PREJUÍZO DOS CREDORES. INEXISTENTE. PRINCÍPIO DA EFETIVIDADE. AUSÊNCIA DE INTERESSADOS. PECULIARIDADES. SITUAÇÃO NEGOCIAL. (...) 5. A depender das peculiaridades da hipótese e de sua situação negocial, mormente quando inexistirem outros interessados, é possível a apresentação de proposta de pagamento*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*em prestações após o início da segunda hasta pública, desde que respeitados o limite mínimo de preço, a garantia necessária e o princípio de boa-fé. 6. Na espécie, o Tribunal de origem **admitiu a proposta de pagamento em prestações que foi apresentada após o início do segundo leilão judicial**, em prol da efetividade do processo, considerando o fato de ter havido apenas o licitante ofertante da proposta de pagamento em prestação. 7. Recurso especial conhecido e desprovido.” (STJ - REsp: 2043394 SP 2022/0389574-2, Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 08/08/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/08/2023)*

Diante disso, no caso dos autos, a proposta à vista (4), evidente que deve ser descartada, como fez o douto juízo, uma vez que o edital previu que propostas à vista devem ser apresentadas na ocasião do leilão, e não depois, como feito, bem como a proposta parcelada (1), já que pelo edital deveria ter sido apresentada antes do leilão e não depois.

Assim, de rigor a anulação da análise das propostas pós leilão e da homologação.

Nesse sentido, esta Corte já apreciou casos semelhantes:

“Direito Processual Civil. Agravo de Instrumento. Execução de Título Extrajudicial. Rejeição de Propostas de Arrematação. Recurso Desprovido. I. Caso em Exame Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu proposta de arrematação de imóvel rural em execução de título extrajudicial, determinando novo leilão judicial. A decisão rejeitou propostas apresentadas após o encerramento do leilão, fundamentando-se na violação dos princípios da isonomia e da vinculação ao edital. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em saber se é possível aceitar propostas de arrematação apresentadas após o encerramento do leilão, considerando a jurisprudência que admite flexibilização em prol da efetividade da execução. III. Razões de Decidir 3. Embora a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

jurisprudência do STJ admita mitigação do rigor formal em casos semelhantes, desde que não haja prejuízo às partes e em prol da efetividade e razoabilidade, o caso concreto recomenda a manutenção da decisão recorrida. 4. Nas contrarrazões a apelada comprovou a existência de outras propostas pela aquisição do imóvel de valor maior, embora posteriores ao encerramento do leilão e, sobretudo, a avaliação é antiga, tendo a decisão agravada determinado que fosse atualizada antes de novo processo licitatório. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido, mantida a decisão recorrida, revogada a antecipação da tutela recursal. Tese de julgamento: 1. A aceitação de propostas de arrematação após o leilão pode ser admitida em casos excepcionais, respeitando a efetividade e a razoabilidade, o que não ocorre no caso concreto. 2. A reavaliação do imóvel é necessária para garantir a adequação da oferta ao valor de mercado. Legislação Citada: CF/1988, art. 37, caput. Jurisprudência Citada: STJ, REsp nº 2043394 SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, T3 - Terceira Turma, j. 08.08.2023.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2275275-63.2025.8.26.0000; Relator (a): Nuncio Theophilo Neto; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ouroeste - Vara Única; Data do Julgamento: 04/03/2026; Data de Registro: 04/03/2026) – grifo nosso

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARROLAMENTO COMUM. Decisão recorrida que homologou arrematação de imóvel levado à hasta pública durante o inventário. Inconformismo. Alegação de que a arrematação se deu de forma irregular. Acolhimento. Edital do leilão que previa a possibilidade de apresentação de lances parcelados até a data de início do leilão, nos termos do art. 895 do CPC. Arrematação, contudo, que se deu de forma parcelada com



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

proposta apresentada diretamente ao leiloeiro, após encerramento da hasta pública. Inobservância ao Provimento CSM nº 1.625 deste Tribunal, que veda a apresentação de lances por e-mail ou outro meio que não diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on line. Nulidade da arrematação, contudo, que não implica na homologação da proposta apresentada anteriormente pelos agravantes, e que foi objeto de discussão e rejeição em sede de agravo de instrumento anterior. Nulidade da arrematação que viabiliza aos agravantes a possibilidade de apresentação de nova proposta de aquisição direta nos autos de origem, ou participação em eventual novo leilão, em concorrência direta com potenciais interessados a aquisição. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO". (v.39610).

(...)

Quanto à possibilidade de parcelamento, o referido edital previa, de forma específica, que o interessado em adquirir o bem de forma parcelada deveria apresentar proposta por escrito até o início do leilão. Com efeito, o art. 895 do CPC estabelece que: “Art. 895. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil”. O edital não previa a possibilidade de aquisição do imóvel, de forma parcelada, durante ou após o encerramento da hasta pública. A proposta de aquisição parcelada, ademais, deve ser dirigida ao Juízo antes do leilão, nos termos do art. 895 do CPC, não sendo aceita proposta dirigida ao leiloeiro, por e-mail. A tais irregularidades soma-se o fato de que a proposta foi



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

apresentada por e-mail, em contrariedade ao Provimento CSM nº 1.625 deste Tribunal, como apontam com razão os embargantes. Verbis: “Art. 15. Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Parágrafo único. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços” (destaques não originais). Assim, suficientemente demonstrado no presente recurso que a arrematação se deu de forma irregular e contrária ao art. 895 do CPC, sendo de rigor o reconhecimento de sua nulidade.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2076677-71.2022.8.26.0000; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 7ª Vara da Família e Sucessões; Data do Julgamento: 04/10/2022; Data de Registro: 04/10/2022)

Portanto, encerrado o processo licitatório sem que houvesse interessados na aquisição do imóvel, segundo as condições do edital, cabe o juízo dar prosseguimento à execução, com eventual nova avaliação e alienação judicial ou particular, descabendo decisão nesse ponto, nessa instância, já que não apreciado tal pedido na origem.

Para fins de acesso aos Egrégios Tribunais Superiores, ficam expressamente prequestionados todos os artigos legais e constitucionais mencionados.

Ante o exposto, voto por **dar provimento ao recurso.**

DANIEL BLIKSTEIN

Relator