



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000293690

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2072963-98.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que é agravante SOLANGE CHAGAS, é agravado CONDOMINIO EDIFICIO MONTE BIANCO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 27 de março de 2025.

MORAIS PUCCI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2072963-98.2025.8.26.0000

Agravante: Solange Chagas

Agravado: Condomínio Edifício Monte Bianco

Comarca de Guarujá – SP

Juiz: Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo

Voto nº 39041

Agravo de instrumento – Ação anulatória de arrematação. Decisão que indeferiu tutela provisória. Insurgência. Ausência dos requisitos para a concessão tutela. Agravo não provido.

Versam estes autos sobre agravo de instrumento interposto contra a decisão proferida nos autos da ação anulatória de arrematação movida por **SOLANGE CHAGAS**, em relação a **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTE BIANCO**, que indeferiu tutela provisória.

Inconformada, a autora requereu a concessão de efeitos suspensivo e ativo ao recurso e, no mérito, a concessão da tutela.

O recurso é tempestivo e não foi preparado por ser a agravante beneficiária da assistência judiciária.

É o relatório.

A autora moveu esta ação visando à anulação de arrematação de imóvel alegando, em suma, que: (a) não foi intimada nos termos do art. 889, I, do CPC; (b) o imóvel não foi avaliado adequadamente, o que resultou na alienação por preço vil; (c) o edital não apresentou descrição detalhada e imagens do bem.

A tutela provisória para obstar a imissão de posse e o registro da arrematação foi indeferida em razão de as alegações da autora terem sido afastadas nos autos da execução.

O recurso não prospera.

Nos autos da execução, em 29 de janeiro de 2025, foi

proferida a seguinte decisão: “(...) Por se tratar de 2ª praça, ratifico o leilão realizado, por não entender a existência de preço vil, tornando-se perfeita, acabada e irretratável a arrematação. Esta decisão, assinada, vale como assinatura do auto de arrematação. Aguarde-se o decurso do prazo para interposição de embargos à arrematação (§ 2º do art. 903 do CPC). (...)”.

Tal decisão foi publicada em 3 de fevereiro de 2025.

A agravante não opôs embargos à arrematação nos termos do art. 903, § 2º, do CPC nos autos da execução.

Todavia, apresentou esta ação em 12 de fevereiro de 2025, no prazo para os embargos.

Em 30 de julho de 2024, foi publicada a decisão com as datas dos leilões.

Em 30 de setembro de 2024, a executada ingressou nos autos e apresentou exceção de pré-executividade alegando ausência de citação e de intimação no cumprimento do julgado.

Com o ingresso da executada nos autos, ela teve ciência do processo, pelo que soube das datas dos leilões.

Ademais, a decisão que rejeitou a exceção determinou que se aguardasse o leilão, tendo dela sido intimada a agravante.

A existência de preço vil já foi afastada pela decisão transcrita acima de 29 de janeiro de 2025, da qual não houve recurso.

Finalmente, não se vislumbra vício no edital que descreveu o imóvel com as informações mencionadas no art. 886 do CPC.

Assim, não se vislumbra a probabilidade do direito alegado.

Nego provimento ao recurso.

Morais Pucci
Relator