



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303854

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1102508-64.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes MAGDA LA LAINA MARCONI ABUJAMRA e ALEXANDRE JOSÉ ABUJAMRA, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT HONORE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com observação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), RÔMOLO RUSSO E L. G. COSTA WAGNER.

São Paulo, 28 de março de 2025.

GOMES VARJÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Comarca: **SÃO PAULO – F.R. SANTO AMARO – 1ª VARA CÍVEL**

Apelantes: **MAGDA LA LAINA MARCONI ABUJAMRA e
ALEXANDRE JOSÉ ABUJAMRA**

Apelado: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT HONORE (não citado)**

MM. Juíza Prolatora: **Fabiana Feher Recasens**

VOTO Nº 45.928

Despesas condominiais. Ação de anulação de leilão judicial. Processo extinto sem resolução do mérito, por falta de interesse se agir, ao fundamento de que o ato deveria ter sido impugnado nos próprios autos em que se realizou. Como o imóvel penhorado na ação de execução promovida pelo condomínio já foi arrematado e expedida a respectiva carta, a irresignação dos autores, de fato, deve ser veiculada em ação autônoma. Exegese dos arts. 903, § 4º e 966, § 4º, do CPC. Precedentes desta E. Corte e do Col. Superior Tribunal de Justiça. Extinção sem resolução do mérito afastada. Sentença anulada. Com a baixa dos autos, entretanto, os autores deverão emendar a inicial para incluir o arrematante no polo passivo, nos termos do art. 903, § 4º, *in fine*, do CPC.

Recurso provido, com observação.

A r. sentença de fls. 60/62, cujo relatório se adota, julgou extinto o processo sem resolução do mérito, com fundamento no art. 485, VI, do CPC, impondo aos autores o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

Opostos embargos de declaração pelos requerentes (fls. 65/67), foram acolhidos, para consignar que não há condenação ao pagamento de honorários sucumbenciais, uma vez que

o requerido não foi citado (fl. 68).

Apelam os autores (fls. 71/79). Afirmam, em suma, que ajuizaram ação anulatória de leilão judicial em razão dos vícios formais e materiais que macularam o ato, dentre os quais ausência de intimação pessoal e dos seus advogados, além de avaliação desatualizada do imóvel e alienação por preço vil. Defendem que se equivocou a MM. Juíza *a quo* ao extinguir o feito por suposta falta de interesse de agir, ao fundamento de que as questões suscitadas poderiam ser enfrentadas no próprio processo executivo ou por meio de outros instrumentos processuais. Sustentam que a doutrina e a jurisprudência avalizam a ação anulatória como medida cabível para a anulação do leilão judicial se presentes vícios que comprometem a sua regularidade, especialmente quando não há mais possibilidade de discussão no bojo do processo executivo. Aduzem que a lei processual também autoriza expressamente a utilização de ação autônoma para o fim colimado, notadamente os arts. 903 e 966 do CPC. Ressaltam que, no caso vertente, são graves os vícios que maculam a validade do leilão judicial, sobretudo a ausência de intimação pessoal dos executados e dos seus advogados, conforme preceituam os arts. 889 e 890 do CPC, e a avaliação desatualizada do imóvel, que resultou na venda do bem por preço vil, em flagrante afronta ao art. 843, § 1º, do CPC. Argumentam que a prematura extinção do processo lhes negou o direito de verem analisados seus argumentos, implicando violação ao princípio constitucional da inafastabilidade do controle jurisdicional. Sob tais fundamentos, requerem a anulação da r. sentença e o retorno dos autos à origem, para regular prosseguimento.

Recurso não contrariado.

É o relatório.

Em apertada síntese, cuida-se de demanda por meio da qual os apelantes pretendem a declaração de nulidade do leilão judicial da unidade autônoma geradora do débito, realizado nos autos da ação de execução de despesas condominiais promovida pelo apelado (proc. nº 1032600-61.2017.8.26.0002), ao fundamento de que o ato está eivado de vícios que infirmam sua validade, a saber: ausência de intimação pessoal do cônjuge do executado e dos seus advogados, bem como avaliação defasada do imóvel e ausência de reavaliação, que resultou na venda por preço vil, circunstâncias que evidenciariam violação aos arts. 272, 873 e 889, I, do CPC.

Ao receber o processo, contudo, a MM. Juíza *a quo* de plano o extinguiu sem resolução do mérito, por considerar que o leilão judicial deveria ter sido impugnado nos próprios autos da execução em que se realizou, razão pela qual faltaria aos autores interesse de agir:

Nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, é pressuposto para a constituição válida e regular do processo a presença do interesse de agir, consubstanciado na necessidade da via judicial e na adequação da medida pleiteada.

No caso, verifica-se que o ordenamento jurídico disponibiliza ao devedor meios processuais específicos e adequados para impugnar a regularidade de atos praticados na execução, incluindo a realização do leilão judicial.

Entre eles, destacam-se: impugnação ao cumprimento de sentença (art. 525, CPC), que permite ao devedor questionar a validade de atos da execução, como ausência de intimações, avaliação desatualizada ou preço vil na alienação judicial; embargos à execução (art. 914, CPC), cabíveis para discutir vícios no procedimento executivo, desde que preenchidos os requisitos legais; incidente de nulidade da arrematação (art. 903, § 1º, CPC), o qual expressamente assegura ao devedor o direito de alegar, nos próprios autos, eventuais vícios relacionados à alienação judicial.

Ao lançar mão de ação autônoma, os autores buscam criar uma via paralela de discussão de questões que poderiam ser plenamente enfrentadas no âmbito do processo executivo principal, inviabilizando a correta tramitação deste e contrariando o princípio da economia processual.

Ademais, muitos dos prazos dos meios acima mencionados já se escoaram, não cabendo a reabertura de prazo para questionamentos já preclusos.

Além disso, o artigo 805 do CPC consagra o princípio da menor onerosidade processual, segundo o qual devem ser evitadas medidas desnecessárias e que sobrecarreguem a máquina judiciária.

Preservada a convicção da i. magistrada singular, porém, o recurso comporta provimento.

De fato, não havia impedimento para que as inconformidades relatadas na inicial, tais como ausência de intimação pessoal e/ou dos advogados, defasagem da avaliação e alienação por preço vil, fossem questionadas nos próprios autos do proc. nº 1032600-61.2017.8.26.0002.

Ocorre que o imóvel já foi arrematado e expedida a respectiva carta (fls. 1830/1831, 1897 e 1927/1928 dos autos da execução), de modo que, nos termos do art. 903, § 4º, do CPC, “após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário”.

Sobre o tema, confirmam-se precedentes desta E. Corte:

Agravo de instrumento. Execução de título

extrajudicial. Prestação de serviços advocatícios. Penhora de imóvel. Arrematação perfectibilizada com a expedição de carta de arrematação. Petição que informa a arrematação do mesmo imóvel em autos distintos. Declaração de nulidade do primeiro leilão. Impossibilidade. Análise que depende de ajuizamento de ação autônoma. Inteligência do art. 903, § 4º, do CPC. Pendente ação anulatória movida pelo primeiro arrematante junto à Vara Federal das Execuções Fiscais. Nulidade afastada. Decisão reformada. Recurso provido. (g.n.)

(36ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2155630-78.2024.8.26.0000, Rel. Des. WALTER EXNER, j. 24.01.2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. Agravante pretende ser habilitada nos autos de origem como terceira interessada para anulação dos atos processuais e retomada do processo desde o início; ou, para que seja decretada a ineficácia ou invalidação da arrematação. Nulidades dos atos processuais relacionados com o executado. Impossibilidade de se pleitear direito alheio em nome próprio. Inteligência do artigo 18, do Código de Processo Civil. Jurisprudência. Possibilidade de ser decretada a ineficácia ou invalidade da arrematação após a expedição da carta ou ordem de entrega que deve ser pleiteada em ação autônoma. Artigo 903 § 4º, do Código de Processo Civil. Precedente. RECURSO DESPROVIDO. (g.n.)

(27ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2196034-74.2024.8.26.0000, Rel. Des. DARIO GAYOSO, j. 14.08.2024)

Locação de bem móvel – Ação de cobrança em fase de cumprimento definitivo de sentença – Arrematação perfeita, acabada e irretratável a partir da assinatura do respectivo auto – Arrematante já imitado na posse do veículo – Desconstituição do ato que não pode ocorrer nos próprios autos da execução, dependendo do ajuizamento de ação própria – Agravo de instrumento provido. (g.n.)

(26ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2025790-49.2023.8.26.0000, Rel. Des. VIANNA COTRIM, j. 08.05.2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Imóvel

da executada levada à hasta pública. Terceiro interessado que alega nulidade da arrematação diante da ausência de sua intimação na qualidade de credor com penhora anteriormente averbada na matrícula do imóvel (inciso V do art. 889 do CPC). Arguição trazida quando já lavrado o auto e expedida a carta de arrematação. Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável. Após a expedição da carta de arrematação, a invalidação da arrematação somente poderá ser pleiteada por ação autônoma. Art. 903, caput e § 4º, do CPC. Decisão mantida. Recurso não provido. (g.n.)

(33ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2137436-64.2023.8.26.0000, Rel. Des. ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI, j. 21.06.2023)

Não discrepa o entendimento da doutrina que se debruçou sobre o tema: *“Ação anulatória. No sistema do CPC/1973, a única solução viável para desconstituir a arrematação (já consolidada por meio da assinatura do auto) seria a propositura de ação anulatória, nos moldes do CPC/1973 486, já que se tratava de ato jurídico perfeito. No atual CPC, não é diferente, e a lei agora remete expressamente a essa possibilidade, prevista no CPC 966 § 4.º. A jurisprudência do STJ já admitia o cabimento da anulatória para o desfazimento de arrematação”* (NELSON NERY JUNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY, Código de Processo Civil Comentado, 17ª ed., p. 1874).

Em acréscimo, o art. 966, § 4º, do CPC dispõe que *“os atos de disposição de direitos, praticados pelas partes ou por outros participantes do processo e homologados pelo juízo, bem como os atos homologatórios praticados no curso da execução, estão sujeitos à anulação, nos termos da lei”*.

A propósito, já decidiu o E. Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL. ARREMATAÇÃO POR PREÇO VIL. CABIMENTO DA AÇÃO ANULATÓRIA DO ART. 486, DO CPC.

1. A desistência do recurso é admissível desde que não cause prejuízo a um dos litigantes, porquanto, em princípio, mantém o julgado. Por isso que, havendo prejuízo reflexo, impõe-se obstar a desistência, unilateralmente revogada pela Fazenda Nacional.

2. Tratando-se de alienação de bem imóvel judicial ou extrajudicialmente é mister a participação de ambos os cônjuges, no primeiro caso via intervenção judicial e no segundo, através de outorga uxória ou autorização marital.

3. Cediço que a todo direito corresponde uma ação que o assegura, a vileza do preço tanto pode ser alegada pelo cônjuge executado quanto pelo outro na defesa do bem do casal, o que revela legitimação ordinária manifesta de ambos para infirmar a arrematação.

4. A jurisprudência do Eg. STJ admite a utilização da ação anulatória do art. 486 do CPC para desconstituir a arrematação (REsp 59.211/MG, REsp 442.238/PR, REsp 150.115/DF, REsp 35054/SP), ainda que tenha havido irresignação nesse sentido.

5. A arrematação por preço vil malfere o princípio da economicidade tanto mais que a execução deve operar-se de forma menos onerosa para o devedor.

6. Não obstante a vileza do preço, inúmeros precedentes estabelecem o critério norteador na aferição dessa anomalia econômica. In casu, o preço da arrematação correspondeu a apenas 14,36% (quatorze vírgula trinta e seis por cento) do valor do bem.

7. Recurso especial improvido. (g.n.)

(1ª T. REsp 643.320/SE, Rel. Min. LUIZ FUX, DJ 02.05.2005, p. 193)

PROCESSO CIVIL - AGRAVO REGIMENTAL - ARREMATAÇÃO - DESCONSTITUIÇÃO - AÇÃO ANULATÓRIA - ART. 486 DO CPC.

1. A pretensão de desconstituição da arrematação não pode ser examinada nos autos do processo de execução, quando já houve a expedição da respectiva carta e sua transcrição no registro imobiliário, mas em ação autônoma, anulatória, nos termos do art. 486 do CPC.

2. Agravo regimental improvido. (g.n.)

(2ª T., AgRg no REsp 165.228/SP, Rel. Min. ELIANA CALMON, DJ 25.09.2000, p. 87)

Isto assentado, não se descuida de que o apelante Alexandre efetivamente ofereceu impugnação à arrematação (fls. 1840/1848 dos autos da execução), que foi rejeitada na origem (fls. 1856/1857 dos autos da execução), decisão confirmada por esta E. Corte no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2309934-35.2024.8.26.0000.

Daí, porém, não decorre que o ajuizamento desta ação esbarre na preclusão consumativa ou implique violação à coisa julgada.

A uma, porque as questões então abordadas naquele incidente para anular a arrematação – ausência de intimação do credor hipotecário sobre a penhora e da compromissária vendedora acerca do leilão – diferem das arguidas nesta demanda.

A duas, porque a apelante Magda não é parte naquele processo e invoca, dentre outros argumentos, a ausência de sua intimação, na condição de cônjuge do executado: *“O Código de Processo Civil estabelece no art. 889, inciso I, que o cônjuge do executado deve ser intimado da alienação judicial de imóvel, exceto nos casos de regime de separação absoluta de bens. A Autora, casada com o executado, possui metade ideal do bem, sendo parte diretamente interessada no processo. Contudo, a Autora jamais foi formalmente citada ou intimada acerca do processo de execução e, posteriormente, da realização do leilão. Tal omissão configura grave afronta ao direito ao contraditório e à ampla defesa, consagrados no art. 5º, incisos LIV e LV, da Constituição Federal”* (fls. 3/4).

Não se está aqui externando qualquer juízo de valor sobre a procedência dos argumentos expendidos pelos

recorrentes ou sobre a ocorrência ou não dos vícios apontados por eles, até porque não pode esta E. Corte se antecipar ao pronunciamento do Juízo de primeiro grau sobre o mérito, sobretudo porque nem sequer foi estabelecido o necessário contraditório.

Não obstante, com a devida vênia, percebe-se equívoco da MM. Juíza *a quo* ao proferir sentença terminativa fundada em suposta falta de interesse de agir, que, como destacado na própria decisão, está *“consubstanciado na necessidade da via judicial e na adequação da medida pleiteada”*. Pelas razões declinadas, não há dúvida de que esses pressupostos se mostram presentes na espécie, impondo o afastamento da extinção decretada.

Observa-se, no entanto, que a demanda foi ajuizada somente contra o Condomínio Edifício Saint Honore, exequente no processo nº 1032600-61.2017.8.26.0002, de modo que, com o retorno dos autos à origem, a inicial deverá ser emendada para inclusão do arrematante no polo passivo, a teor do que determina o art. 903, § 4º, *in fine*, do CPC: *“após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário”*.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso, para anular a r. sentença e determinar o retorno dos autos à origem, para regular prosseguimento, com observação sobre a necessidade de emenda da inicial para inclusão do arrematante no polo passivo.

É meu voto.

Des. GOMES VARJÃO

Relator