



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000319653

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2041129-77.2025.8.26.0000, da Comarca de Matão, em que é agravante ROMILDA PEREIRA DE MOURA, são agravados JOSÉ PORFIRIO NETO e GETULIO PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 31 de março de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43.859

Agravo de Instrumento nº 2041129-77.2025.8.26.0000

Comarca: Matão - 2ª Vara Cível

Agravante: Romilda Pereira de Moura

Agravados: José Porfirio Neto e outro

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Pleito de anulação de hasta pública, sob a alegação de divergência entre a área construída indicada na matrícula do bem e aquela efetivamente existente. Desacolhimento. Arrematação aperfeiçoada em 2023. Agravante que silenciara sobre tal pormenor, levantando-o apenas mais de um ano após a realização do leilão. Temática preclusa. Inteligência do art. 903, §§1º e 2º do CPC.

Litigância de má-fé. Não constatação. Inexistência de conduta processual da autora que se amolde às hipóteses descritas nos incisos do art. 80 do CPC. Análise fática que não denota malícia. Dolo, dano e prejuízo processuais não demonstrados. Decisão mantida. Agravo desprovido.

Insurge-se a agravante contra a r. decisão que, em execução de título extrajudicial, rejeitara o pleito de anulação de hasta pública e manutenção de posse no imóvel arrematado, diante da divergência entre as áreas indicadas na matrícula do bem e aquela apurada em laudo de avaliação particular.

Por suas razões recursais (fls. 1/13), alega, em síntese, que o edital de leilão restringiu-se à área de 82,81 m², omitindo a existência da área adicional de 62,89 m² no imóvel, que não foi mencionada ou avaliada, em inobservância ao art. 886, I, do CPC. Sustenta que a divergência a menor da área efetiva do imóvel influiu no preço de arrematação, causando-lhe

prejuízos, de modo que deve ser anulada a hasta pública realizada, sob pena de enriquecimento sem causa do arrematante. Pretende seja resguardada sua posse em relação à área excedente, até o deslinde definitivo da questão. Requereu a concessão do efeito suspensivo e o provimento do recurso.

O pedido de efeito suspensivo foi indeferido (fls. 81) e o recurso foi respondido (fls. 84/86 e 88/94).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão que, em sede de execução de título extrajudicial, rejeitara o pleito da agravante pela anulação de hasta pública na qual houvera a arrematação do bem imóvel penhorado, sob a alegação de que há divergência entre a área do imóvel descrita na matrícula e no edital de leilão, e aquela efetivamente existente, apurada por meio de laudo particular.

Com efeito, a agravante sinaliza que a área do imóvel arrematado indicada na matrícula (fls. 836/838 dos autos principais) e no edital de arrematação (fls. 877/878 dos autos principais) aponta que a área construída do imóvel soma 82,81m², enquanto que aquela efetivamente apurada em laudo de avaliação particular, coligido a fls. 1.043/1.059 dos autos principais, é de 145,70m².

Ocorre que, conforme anotado na decisão de fls. 81, pretende a recorrente a anulação da hasta com fundamento em suposta divergência de áreas, sobre a qual silenciara desde a realização do leilão, na data de 17/10/2023 (fls. 877/878 dos autos principais), sem justificativa para tanto.

Nesta senda, considerando que a arrematação se aperfeiçoara em 25/10/2023 (fls. 877/878 dos autos principais), bem como tendo em vista a disposição do art. 903, §§1º e 2º do CPC, que delimita a discussão de questões afetas à arrematação ao prazo de até dez dias após seu aperfeiçoamento, inescapável o reconhecimento da preclusão da

questão.

De rigor, portanto, a manutenção da r. decisão objurgada.

D'outro bordo, pleito de cominação de multa em desfavor da agravante, por força de prática de ato de litigância de má-fé, não encontra espelho nos autos.

Com efeito, não se infere real violação de seu dever de lealdade processual, raiz basal da caracterização do litigante improbo. Sobre esta temática, o julgamento do REsp 1169415/RJ, pela E. Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, *ipsis litteris*:

“A sanção por litigância de má-fé prevista no art. 18 do CPC decorre da ausência de comportamento ético de uma ou ambas as partes da relação jurídico-processual, em que o litigante viola os deveres processuais previstos no art. 14, incorrendo a sua conduta em um dos incisos do art. 17”.

Por consequência, ausente a concreta identificação de conduta ímproba por parte da agravante, que apenas defendeu a discrepância entre as áreas, a conduzir ao enriquecimento sem causa do arrematante, bem como inexistente e o efetivo prejuízo suportado pelos recorridos, não há a materialização do suporte fático do art. 81 do CPC.

Rechaça-se, por conseguinte, tal temática.

Por esses fundamentos, meu voto nega provimento ao recurso.

RÔMOLO RUSSO
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO