



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000355415

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2090684-63.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes MIRIAM CRISTINA DE OLIVEIRA ARÃO e SONIA MARIA DE OLIVEIRA ARÃO CAMARGO, é agravada AMÉRICA MENDES DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E EMERSON SUMARIVA JÚNIOR.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

MOREIRA VIEGAS

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Inst.: 2090684-63.2025.8.26.0000
Comarca: São Paulo
Agravantes: Miriam Cristina de Oliveira Arão e outra
Agravada: América Mendes da Silva

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DISSOLUÇÃO DE CONDOMÍNIO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que cancelou arrematação em ação de dissolução de condomínio e arbitramento de aluguéis, deferindo restituição ao arrematante e fixando multa por litigância de má-fé às partes, devido à omissão do direito real de habitação no edital de leilão.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a responsabilidade das agravantes pela omissão do direito real de habitação no edital de leilão e a consequente aplicação de multa por litigância de má-fé.

III. Razões de Decidir

3. As agravantes não procederam à averbação do direito real de habitação na matrícula do imóvel e indicaram a empresa de leilões sem observar a irregularidade do edital, configurando alteração da verdade dos fatos e manipulação do processo, conforme artigo 80, II e III, do CPC.

4. A omissão no edital prejudicou o arrematante e comprometeu a integridade do processo judicial, caracterizando litigância de má-fé por parte das agravantes.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. A omissão de direito real de habitação no edital de leilão configura litigância de má-fé. 2. As partes têm o dever de atuar de boa-fé, colaborando para a solução do litígio.

Legislação Citada:

CPC, art. 80, II e III; art. 1.026, §2º.

VOTO Nº 42.535

Agravo de instrumento tirado em face de r. decisão de fls. 283, que em autos de ação de dissolução de condomínio c.c. arbitramento de aluguéis, ora em fase de cumprimento de sentença cancelou a arrematação e deferiu ao arrematante o pedido de restituição da quantia paga com a comissão do leiloeiro, pagamento do IPTU e outras despesas, desde que comprovadas nos

autos. Ainda, fixou multa de litigância de má-fé em face da autora e ré, fixados em 5% do valor da arrematação, de forma solidária.

As agravantes afirmam, em síntese, que não têm qualquer responsabilidade pelo ocorrido, uma vez que o direito real de habitação foi devidamente informado na petição inicial do cumprimento de sentença. No entanto, por razões desconhecidas, tal direito não foi incluído no Edital do leilão realizado pela empresa DESTAK LEILÕES – Destak Intermediação de Ativos Eireli, no período de 03/07/24 a 16/08/24. Ressaltam, entretanto, também, que não são responsáveis pela expedição do referido Edital.

Recurso processado, sem efeito suspensivo, pois, não vislumbro presentes os requisitos necessários à concessão da medida liminar, quais sejam: probabilidade de provimento do recurso e; risco de dano grave ou de difícil/impossível reparação (art. 995, parágrafo único c.c. 1.019, I, NCPC). Isento de preparo.

Não houve intimação da parte contrária para apresentar contraminuta e dispensadas as informações por tratar-se de matéria estritamente de direito.

É o relatório.

O agravo não merece provimento.

Em que pese as alegações das agravantes sua irresignação par a afastar a aplicação das penalidades de litigância de má-fé, não merece prosperar, haja vista que de fato elas deram causa ao cancelamento da arrematação, tanto, porque não procederam a averbação do direito real de habitação na matrícula do imóvel, preteritamente ao leilão, bem como porque foram elas próprias que indicaram a empresa de leilões e não observaram a irregularidade do edital ao omitir a existência de direito real sobre o imóvel objeto do leilão.

A omissão de um direito real de habitação pendente sobre o imóvel arrematado é considerada uma falha grave no dever de informação. O edital, enquanto ato público, deve conter todas as informações essenciais para a validade da arrematação, e a omissão de um direito real que onere o imóvel é uma falha que pode causar prejuízos ao arrematante, como efetivamente ocorreu no caso em tela.

Neste diapasão, sabendo as exequentes da existência da pendência desse ônus sobre o imóvel, e não a informaram adequadamente no edital a ser publicado pela empresa leiloeira por elas próprias indicada, para realizar a alienação do referido bem, configura as hipóteses previstas no artigo 80, inciso II e III, do CPC, pois acaba por alterar a verdade dos fatos e manipular injustificadamente o processo para obterem vantagem indevida com a alienação do bem, gerando uma desvantagem ao arrematante.

Enfim, no contexto do CPC, as partes têm o dever de atuar de boa-fé, colaborando para a solução do litígio.

A omissão no edital configura uma falha que não só prejudica o arrematante, mas também compromete a integridade do processo judicial. A responsabilidade das exequentes está ligada ao fato de que, ao omitir uma informação essencial, elas não agiram com a diligência exigida, podendo ser responsabilizadas por litigância de má-fé.

Isto posto, conclui-se que a r. decisão recorrida está correta e deve ser integralmente mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos, além dos aqui acrescidos.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso.

JOÃO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS
Relator