



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000355417

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2090521-83.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante AMÉRICA MENDES DA SILVA, são agravados MIRIAM CRISTINA DE OLIVEIRA ARÃO E OUTRA.

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.: 2090521-83.2025.8.26.0000
Comarca: São Paulo
Agravante: AMÉRICA MENDES DA SILVA
Agravadas: MIRIAM CRISTINA DE OLIVEIRA ARÃO E
OUTRA

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 da agravante 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. A agravante deu causa ao cancelamento da arrematação, notadamente em razão do fato de não ter procedido à averbação do direito real de habitação na matrícula do imóvel, preteritamente ao leilão, 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 42.538

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, em 5% do valor da arrematação, de forma solidária.

A agravante afirma, em síntese, que, em momento algum agiu de má-fé, omitiu informação relevante sobre o imóvel, muito menos deu causa a qualquer vício de edital. Afirma que o direito real de habitação restou devidamente demonstrado na ação de cumprimento de sentença, conforme acórdão colecionado pela parte autora. Pugna pela concessão de efeito suspensivo ao recurso e, ao fim, pela reforma da decisão recorrida, *“para que seja afastado o reconhecimento da agravante como litigante de má-fé, e restar sem efeito a multa aplicada”*.

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, CPC). 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 da agravante, sua irresignação para afastar a aplicação das penalidades de litigância de má-fé, não merece prosperar, haja vista que deu causa ao cancelamento da arrematação, notadamente em razão do fato de não proceder à averbação do direito real de habitação na matrícula do imóvel, preteritamente ao 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.

Ressalte-se que a averbação realizada posteriormente à realização do leilão e à respectiva arrematação não tem o condão de suprir tal falha grave, ainda mais quando o direito real de habitação acaba por inviabilizar a imissão na posse do imóvel pelo arrematante.

Neste diapasão, sabendo a executada da existência pendência desse ônus sobre o imóvel – inclusive, constou expressamente na sentença transitada em julgado a determinação para que procedesse à respectiva averbação - e não o informando adequadamente, em tempo hábil, no edital a ser publicado pela empresa leiloeira, 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 da executada está ligada ao fato de que, ao omitir uma informação essencial, ela não agiu com a diligência exigida, podendo ser responsabilizada 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.

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso.

JOÃO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS
Relator