

Registro: 2025.0000387500

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2074469-12.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que são agravantes JERÔNIMO ALVES DOS REIS e ZULEIKA NOGUEIRA DOS REIS (ESPÓLIO), Interessados MARCO ANTÔNIO SOUZA PONTES, ELIZETE DE SOUZA PEREIRA, TOSHIO ITANO, JAQUELINE DOS SANTOS ITANO, ADRIANA MIRABELLI FIALHO, NELSON JORGE DE FREITAS, ROSEMEIRE DIAS GONÇALVES DE FREITAS, WALTER VARIZ JUNIOR, SONIA CRISTINA ROMANI, ANTONIO GIL SIMÃO, IRACEMA BORDÃO SIMÃO, ANA LÚICA GUIMARÃES, ALMIR GONÇALVES, SONIA PERVELLI GONÇALVES, AGUINALDO DE OLIVEIRA SILVA, THEREZINHA ANTÔNIA DE JESUS DE GASPARI SILVA, NORAIL JOSÉ RODRIGUES, MARIA LUCIA MORENO RODRIGUES, ANTONIO GIOMETTI, JOSÉ PEREIRA DE MELO FILHO, MARIA JOSEFINA DE FREITAS GUIMARÃES PEREIRA DE MELO, PAULO ROBERTO PINHEIRO DA SILVA, MARIA BERNADETE TEODORO PINHEIRO, CARLOS PINHEIRO DA SILVA, MARIA DE LOURDES BENINE DA SILVA, DANIELA FERREIRA, IRINEU SOARES FREO, MARIA JOSÉ MOREIRA SOARES, THIAGO COUTO ABRAMIDES, MATHEUS COUTO ABRAMIDES, CHRISTIANO COUTO ABRAMIDES, ADAUTO COUTO, VALDIRA SANTANA COUTO, JOSÉ PORTO MARTINS, JOSINO VIEGAS DE OLIVEIRA PAES, PATRICIA YENDIZ BAPTISTA VIEGAS DE OLIVEIRA PAES, ALOYSIO DA ROCHA PIZARRO, MARTHA CABRAL DOS SANTOS PIZARRO, JOÃO BOSCO BALDIN, MARY ELISA JORDÃO BALDIN, JOSE ROBERTO DE SOUZA, DANIELA COSTA AKIAU, FLÁVIA CRISTINA PEDROSANTO, LETÍCIA MARA PEDROSANTO, JOSÉ ROBERTO ABREU DE MATTOS, LUÍS BARREIRA FERNANDES, ASUNCION ALONSO BARREIRA, ASK CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, ZULEIKA NOGUEIRA DOS REIS, CARLOS ALBERTO FARIA, MARIA ANGELICA DA SILVA FARIA, EDUARDO MASTANDREA JUNIOR, CLÓVIS SAVARIEGO, BIANCAMARY BACCARELLI SAVARIEGO, MARCELO FARIA, Nanci APARECIDA TAKAYMA, ALCIDES AKIAU, ANA MARIA FERRARI, JOSÉ PEDRO VIEIRA, ELIANA APARECIDA SIMIONATTO VIEIRA, PATRÍCIA PEREIRA DA SILVA, ALCINO PEREIRA DA SILVA NETO, TUTOMU HAYASHI, FUMI HAYASHI, SAMUEL RODRIGUES, SUELI MUSSI RODRIGUES, SYLVIO ROBERTO DE LIMA BARBOSA, CARLOS AUGUSTO DE LIMA FAIRBANKS BARBOSA (REPRESENTADO(A) POR TERCEIRO(A)), LUIS ALBERTO WENCESLAU, ANA CECÍLIA FERREIRA WENCESLAU, JAE WOO KIM, ANTONIO CARLOS SPALLETTA, ADRIANA REGINA CHIMINAZZO SPALLETTA e MUNICÍPIO DE GUARUJÁ, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ENSEADA DOS COQUEIROS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ANA MARIA BALDY

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2074469-12.2025.8.26.0000

Agravantes : Jerônimo Alves dos Reis e outro.
Advogado : Jerônimo Alves dos Reis.
Interessado : Marco Antônio Souza Pontes.
Interessada : Elizete de Souza Pereira.
Interessado : Toshio Itano.
Interessada : Jaqueline dos Santos Itano.
Interessada : Adriana Mirabelli Fialho.
Interessado : Nelson Jorge de Freitas.
Interessada : Rosemeire Dias Gonçalves de Freitas.
Interessado : Walter Variz Junior.
Interessada : Sonia Cristina Romani.
Interessado : Antonio Gil Simão.
Interessada : Iracema Bordão Simão.
Interessada : Ana Lúcia Guimarães.
Interessado : Almir Gonçalves.
Interessado : Sonia Pervelli Gonçalves.
Interessado : Aguinaldo de Oliveira Silva.
Interessada : Therezinha Antônia de Jesus de Gaspari Silva.
Interessado : Norail José Rodrigues.
Interessada : Maria Lucia Moreno Rodrigues.
Interessado : Antonio Giometti.
Interessado : José Pereira de Melo Filho.
Interessada : Maria Josefina de Freitas Guimarães Pereira de Melo.
Interessado : Paulo Roberto Pinheiro da Silva.
Interessada : Maria Bernadete Teodoro Pinheiro.
Interessado : Carlos Pinheiro da Silva.
Interessada : Maria de Lourdes Benine da Silva.
Interessada : Daniela Ferreira.
Interessado : Irineu Soares Freo.
Interessado : Maria José Moreira Soares.
Interessado : Thiago Couto Abramides.
Interessado : Matheus Couto Abramides.
Interessado : Christiano Couto Abramides.
Interessado : Adauto Couto.
Interessada : Valdira Santana Couto.
Interessado : José Porto Martins.
Interessado : Josino Viegas de Oliveira Paes.
Interessado : Patricia Yendiz Baptista Viegas de Oliveira Paes.
Interessado : Aloysio da Rocha Pizarro.
Interessada : Martha Cabral dos Santos Pizarro.
Interessado : João Bosco Baldin.
Interessada : Mary Elisa Jordão Baldin.
Interessado : Jose Roberto de Souza.
Interessado : Daniela Costa Akiau.

Interessada : Flávia Cristina Pedrosanto.
Interessada : Letícia Mara Pedrosanto.
Interessado : José Roberto Abreu de Mattos.
Interessado : Luís Barreira Fernandes.
Interessada : Asuncion Alonso Barreira.
Interessado : Ask Construção e Incorporação Ltda.
Interessada : Zuleika Nogueira dos Reis.
Interessado : Carlos Alberto Faria.
Interessada : Maria Angelica da Silva Faria.
Interessado : Eduardo Mastandrea Junior.
Interessado : Clóvis Savariego.
Interessado : Biancamary Baccarelli Savariego.
Interessado : Marcelo Faria.
Interessada : Nanci Aparecida Takayma.
Interessado : Alcides Akiau.
Interessada : Ana Maria Ferrari.
Interessado : José Pedro Vieira.
Interessada : Eliana Aparecida Simionatto Vieira.
Interessado : Patrícia Pereira da Silva.
Interessado : Alcino Pereira da Silva Neto.
Interessado : Tutomu Hayashi.
Interessado : Fumi Hayashi.
Interessado : Samuel Rodrigues.
Interessado : Sueli Mussi Rodrigues.
Interessado : Sylvio Roberto de Lima Barbosa.
Interessado : Carlos Augusto de Lima Fairbanks Barbosa (Representado(a) por Terceiro(a)).
Interessado : Luis Alberto Wenceslau.
Interessado : Ana Cecília Ferreira Wenceslau.
Interessado : Jae Woo Kim.
Interessado : Antonio Carlos Spalletta.
Interessada : Adriana Regina Chiminazzo Spalletta.
Interessado : Município de Guarujá.
Advogados : Lucas Barbosa Ricetti e outros.
Agravado : Condomínio Edifício Enseada dos Coqueiros.
Advogado : Jose Renato de Almeida Monte.
Comarca: Guarujá
Voto nº 22328

SSS

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA CONDOMINIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATÇÃO. IMPUGNAÇÃO NOS PRÓPRIOS AUTOS. POSSIBILIDADE. Petição apresentada pelos executados com a finalidade de anular a arrematação judicial de bem penhorado. Indeferimento da petição pelo Juízo de origem, sob o fundamento de que a matéria deveria ser

discutida por meio de ação autônoma. Descabimento. Impugnação apresentada no prazo legal e antes da expedição da carta de arrematação. Precedentes. Ainda que a petição tenha sido nominada de forma equivocada (como embargos à arrematação), sua forma e conteúdo indicam que trata de petição simples com o intuito de impugnar a arrematação, devendo ser recebida e processada como impugnação à arrematação nos termos do art. 903, §§2º e 4º, do CPC. Decisão anulada. Determinação de regular prosseguimento da impugnação. **RECURSO PROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido liminar de efeito suspensivo, interposto pelos executados JERÔNIMO ALVES DOS REIS e ZULEIKA NOGUEIRA DOS REIS (ESPÓLIO), contra a r. decisão de fls. 1285/1286 que, em *ação de cobrança (taxa condominial)*, em fase de cumprimento de sentença, deixou de conhecer dos embargos à arrematação e determinou o desentranhamento da petição de fls. 1268/1277, nestes termos:

“(...) Vistos.

Chamo o feito a ordem.

Deixo de receber os embargos a arrematação tendo em vista que é ação autônoma, conforme legislação vigente, e remete a parte interessada as vias próprias, desde que respeitado o prazo para interposição da referida ação. Certifique a serventia. Determino ainda o desentranhamento da petição de fls. 1268/1277.

Aguarde-se o decurso do prazo e manifeste-se a parte exequente em termos de prosseguimento.

Intime-se.”

Alegam os agravantes/executados que a petição de impugnação à arrematação (fls. 1268/1277 – origem) foi nomeada incorretamente como embargos à arrematação, contudo, trata-se de petição simples nos próprios autos que busca invalidar a arrematação pelos vícios que ela apresenta. Sustentam que a petição não foi distribuída por dependência ou instruída com peças processuais, ou ainda lhe foi anexada guia de custas, de forma que é evidente que se trata de petição simples, como a lei prevê, devendo ser conhecida e apreciada pelo juízo, pois tempestiva. Discorrem sobre os vícios que invalidam a arrematação, insistindo que a impugnação à arrematação deve ser apreciada e acolhida. Requer a parte a concessão de efeito suspensivo ao recurso e, ao final, que a r. decisão seja reformada, para que a impugnação à arrematação seja julgada pelo Juízo de 1º Grau.

O recurso foi regularmente processado, com atribuição do efeito suspensivo, apenas sobrestar a expedição da carta de arrematação do bem imóvel arrematado, até a definição da questão pelo Órgão Colegiado (fls. 22/23).

Ausente contraminuta (certidão às fls. 27).

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

A controvérsia cinge-se à possibilidade de recebimento da petição que busca impugnar a arrematação, denominada incorretamente como “embargos à arrematação”, processando-se nos próprios autos da execução, antes da expedição da carta.

Assim diz o art. 903, §§ 2º e 4º, do CPC:

“Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

§ 1º Ressalvadas outras situações previstas neste Código, a arrematação poderá, no entanto, ser:

I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício;

II - considerada ineficaz, se não observado o disposto no art. 804;

III - resolvida, se não for pago o preço ou se não for prestada a caução.

§ 2º O juiz decidirá acerca das situações referidas no § 1º, se for provocado em até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação.

§ 3º Passado o prazo previsto no § 2º sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º, será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse.

*§ 4º 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.” - grifamos*

De tal modo, extrai-se que, antes da expedição da carta de arrematação, a nulidade do ato pode ser alegada por simples petição, sem necessidade de ação autônoma.

Cabe pontuar que o CPC/2015 extinguiu os embargos à arrematação dantes previstos no art. 746 do CPC/1973 e possibilitou a impugnação à arrematação, em até dez dias, nos próprios autos ou por meio de ação autônoma, após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, nos termos dos §§ 2º e 4º do art. 903 do CPC.

Portanto, da análise do referido artigo verifica-se que não se exige qualquer formalidade para a alegação dos vícios da arrematação, que podem ser suscitados por simples petição nos próprios autos da ação executiva, em até 10 dias após o aperfeiçoamento da arrematação.

Assim já decidiu este E. Tribunal em situação análoga:

VOTO Nº 37225 AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. IMPUGNAÇÃO À ARREMATAÇÃO. Insurgência contra decisão de não admitiu embargos à arrematação opostos diretamente no bojo da ação executiva, remetendo os interessados às vias próprias por considerar que os embargos à arrematação constituem ação autônoma. Cabimento do inconformismo. Abolição dos embargos à arrematação pelo CPC/15. Possibilidade de impugnação à arrematação nos próprios autos, em até dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação ou por ação autônoma, após a expedição da carta de arrematação. Inteligência do art. 903, §§ 2º e 4º, do NCPC. Impugnação tempestiva. Impossibilidade de conhecimento dos vícios da arrematação, pena de supressão de instância. Decisão anulada, com determinação de análise da impugnação à arrematação. Recurso conhecido em parte e, na parte conhecida, provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2079998-17.2022.8.26.0000; Relator (a): Tasso Duarte de Melo; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Atibaia - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/10/2022; Data de Registro: 18/10/2022)

No caso dos autos, a impugnação foi protocolada dentro do prazo legal, antes da expedição da carta de arrematação, e ainda que tenha sido incorretamente denominada como “embargos à arrematação”, no presente caso, deve ser considerado o seu conteúdo e a forma da petição. O princípio da instrumentalidade das formas recomenda que não se sacrifique o direito material por equívoco formal inofensivo, sobretudo quando não há prejuízo processual com a denominação incorreta da peça.

Assim, cabível a impugnação à arrematação apresentada

tempestivamente pelos agravantes nos próprios autos, que será analisada pelo Juízo *a quo*, à pena de supressão de instância.

De toda forma, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO AO RECURSO** para **ANULAR** a decisão de fls. 1285/1286 e determinar o recebimento da petição de fls. 1268/1277 como impugnação à arrematação, com regular prosseguimento pelo juízo de origem.

ANA MARIA BALDY
Relatora