



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420156

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2079357-24.2025.8.26.0000, da Comarca de Taubaté, em que é agravante NUNO GONÇALO FREITAS DA SILVA, é agravado CAROLINE GOMES FAUSTINO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2079357-24.2025.8.26.0000

26ª Câmara de Direito Privado

Agravante: Nuno Gonçalo Freitas da Silva

Agravado: Caroline Gomes Faustino

Interessados: Condomínio Residencial Palmeira, Jefferson Alexsander Faustino, Eduardo Jordão Boyadjian, Município de Taubaté e CRI

Comarca: Taubaté

Juiz: Rodrigo Valério Sbruzzi

Voto nº 32930

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Decisão que deu por concretizada a arrematação do imóvel descrito na matrícula nº 148.682 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté-SP. Inconformismo do terceiro arrematante. Interposição de agravo de instrumento. A oferta de arrematação realizada pelo terceiro arrematante Nuno Gonçalo Freitas da Silva apresentou preço superior a 50% da avaliação do imóvel, afastando qualquer alegação de alienação por preço vil, conforme o artigo 891, parágrafo único, do CPC, e garantiu o pagamento das parcelas do referido preço por meio da hipoteca do próprio imóvel arrematado, circunstâncias que são suficientes para determinação de expedição de carta de arrematação e de mandado de imissão na posse em favor do terceiro arrematante, ora agravante, consoante inteligência dos artigos 895, § 1º, e 901, § 1º, ambos do CPC. Reforma da r. decisão, em conformidade com os fundamentos expostos, para determinar a expedição, em favor do agravante, de carta de arrematação do imóvel descrito na matrícula nº 148.682 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté SP, para permitir o registro da arrematação na respectiva matrícula imobiliária, bem como a expedição de mandado de imissão do agravante na posse do referido bem, prosseguindo-se a execução nos seus ulteriores termos. Agravo de instrumento provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em razão da r. decisão de fls. 533/534 dos autos originários (processo nº 1014599-89.2023.8.26.0625), que, dentre outras providências, deu por concretizada a arrematação do imóvel descrito na matrícula nº 148.682 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté-SP.

Inconformado, o terceiro arrematante interpôs agravo de

instrumento, pugnando pelo deferimento de efeito ativo, para que seja imediatamente expedida carta de arrematação que permita o registro da arrematação do imóvel, bem como para que seja determinada a imediata imissão do arrematante na posse do bem. Ao final, pugnou pela reforma da r. decisão, para confirmar o deferimento do efeito ativo (fls. 01/14).

Agravo de instrumento interposto tempestivamente, com recolhimento da respectiva taxa de preparo (fls. 15/16).

O requerimento de efeito ativo formulado pelo terceiro arrematante foi indeferido (fls. 100/101).

A executada, ora agravada, deixou transcorrer “*in albis*” o prazo para apresentação de resposta ao recurso interposto (fls. 103).

É o relatório.

Compulsando os autos, verifica-se que a oferta de arrematação realizada pelo terceiro arrematante Nuno Gonçalo Freitas da Silva apresentou preço superior a 50% da avaliação do imóvel, afastando qualquer alegação de alienação por preço vil, conforme o artigo 891, parágrafo único, do CPC, e garantiu o pagamento das parcelas do referido preço por meio da hipoteca do próprio imóvel arrematado, circunstâncias que são suficientes para determinação de expedição de carta de arrematação e de mandado de imissão na posse em favor do terceiro arrematante, ora agravante, consoante inteligência dos artigos 895, § 1º, e 901, § 1º, ambos do CPC.

Nesse sentido, menciona-se o seguinte precedente deste E. Tribunal de Justiça:

Agravo de Instrumento Irresignação do executado - Alegação de que o edital padece de vícios insanáveis erro no número da matrícula do imóvel configura mera irregularidade - ausência de prejuízo - respeito aos termos do art. 886 do CPC - Alegação de violação à norma do art. 895, II, do CPC Ausência de propostas à vista, existência de outros lances parcelados, também durante o segundo leilão Inexistência de prejuízo às partes, pois a proposta é submetida ao Juízo Regra que comporta ponderação

Precedentes preço vil não configurado posto que o edital expressamente previu que o valor da arrematação em segunda instância deveria ser superior à 50% da avaliação para liquidação forçada do imóvel não violação do artigo 891, do Código de Processo Civil -arrematação parcelada do imóvel, possibilidade de expedição de carta de arrematação e mandado de imissão na posse, após ser garantida a transação pela hipoteca do imóvel prestada pelo arrematante. Inteligência dos artigos 895, §1º e 901, §1º, ambos do Código de Processo Civil/2015 - Precedentes deste E. Tribunal de Justiça - litigância de má-fé não configurada - Decisão mantida -Recurso não provido.

(Agravado de instrumento nº 2070531-48.2021.8.26.0000 – 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo – Relator Moreira Viegas - j. 13.05.2021)

Destarte, em conformidade com os fundamentos expostos, reforma-se a r. decisão, para determinar a expedição, em favor do agravante, de carta de arrematação do imóvel descrito na matrícula nº 148.682 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté SP, para permitir o registro da arrematação na respectiva matrícula imobiliária, bem como a expedição de mandado de imissão do agravante na posse do referido bem, prosseguindo-se a execução nos seus ulteriores termos.

Ante o exposto, **dou provimento** ao agravo de instrumento.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator