



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2021.0000363603**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2070531-48.2021.8.26.0000, da Comarca de Atibaia, em que são agravantes MARCOS ANTONIO FURINI, FABIO FURINI e FERNANDO FURINI, é agravado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO VALE DO FLAMBOYANT.

**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 A.C.MATHIAS COLTRO (Presidente) E FERNANDA GOMES CAMACHO.

São Paulo, 13 de maio de 2021.

**MOREIRA VIEGAS**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

**Agravo de Inst.:** 2070531-48.2021.8.26.0000  
**Comarca:** Atibaia  
**Agravantes:** MARCOS ANTONIO FURINI E OUTROS  
**Agravada:** ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO VALE DO FLAMBOYANT

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.

### VOTO Nº 30.024

Agravo de instrumento tirado em face de r. decisão de fls. , que em autos de ação de cobrança de taxa de associação, ora em fase de cumprimento de sentença, homologou a arrematação do imóvel, pelo valor de R\$321.000,00, sendo uma parte do valor à vista (R\$80.250,00) e o restante em 18 parcelas, iguais e consecutivas, de R\$13.375,00, que corresponde a 63,15% do valor da avaliação para venda por liquidação forçada.

Alega o agravante, em breve síntese, que o edital é nulo em razão de erro no número da matrícula do imóvel objeto do leilão, bem como a arrematação não pode ser homologada, pois, a oferta de arrematação em valor parcelado foi oferecida no último dia do leilão, em desconformidade com a

regra do artigo 895, I e II, do CPC, o qual prevê que o interessado em adquirir o bem penhorado por valor inferior ao valor da avaliação, por meio de pagamento em prestações, poderá apresentar proposta de aquisição do bem, por escrito, até o início do segundo leilão. Afirma ainda, que o valor da proposta de arrematação configura preço vil, pois, apesar do imóvel ter sido ofertado em hasta pública pelo valor de liquidação forçada do imóvel, é inferior a 50% do real valor de avaliação do imóvel, qual seja, R\$ 787.776,00 (valor correspondente a outubro de 2019). Afirma ainda que a arrematação no referido valor não trará qualquer efeito prático benéfico ao exequente pois o Município de Atibaia-SP, também credor dos Executados, tem crédito preferencial habilitado no feito, no valor de R\$ 313.567,52. Por fim, subsidiariamente postula que a imissão na posse do arrematante se dê apenas após o integral pagamento do preço, bem seja, após os 18 meses do parcelamento do valor.

Recurso processado, sem efeito suspensivo, recolhido o preparo.

Contraminuta às fls. 22/82. Suscita preliminar de não conhecimento do recurso por ausência de litisconsórcio passivo necessário já que não foi incluído o arrematante, bem como de violação à coisa julgada, já que no agravo de instrumento nº 2028097-78.2020.8.26.0000 foi expressamente admitido como valor de avaliação do imóvel o Valor de Liquidação Forçada do Imóvel: VILForç = R\$ 495.000,00.

Contraminuta às fls. 191/207. Pugna pela condenação do agravante às penas de litigância de má-fé com aplicação de multa processual de 20% sobre o valor da Execução, além da multa processual por ato atentatório a dignidade da justiça, que deverão ser revertidas ao Agravado nos termos dos artigos 35 e 601 ambos do CPC, ante as manobras ludibriasas perpetradas.

Afasto, de plano, a alegação de não conhecimento do recurso por ausência de litisconsórcio passivo necessário já que não foi incluído o arrematante no pólo passivo do recurso, isto porque, não há que se falar em

nulidade sem prejuízo, que está disposto em seu parágrafo 1º. do artigo 282 e no artigo 283 ambos do CPC, e, no caso em tela, apesar do equívoco do agravante, em não incluir o nome do arrematante no polo passivo, é possível extrair comprovação de que o arrematante obteve ciência inequívoca do procedimento, tanto que apresentou contraminuta, logo, não restou configurado qualquer prejuízo a ensejar o não conhecimento do recurso.

No mérito o agravo não merece provimento.

Em que pese as alegações do agravante sua irresignação não merece prosperar, haja vista que estando a presente demanda se arrastando desde 2005, bem com tendo havido nove hastas publicas anteriores, frustradas, deve-se reconhecer que mostra-se razoável e adequado, em atenção princípios balizadores do processo, efetividade, celeridade, dignidade da pessoa humana, e do superior interesse do exequente, a ser observado nesta fase, a homologação da arrematação pelo valor de R\$321.000,00, sendo uma parte do valor à vista (R\$80.250,00) e o restante em 18 parcelas, iguais e consecutivas, de R\$13.375,00, que corresponde a 63,15% do valor da avaliação para venda por liquidação forçada.

Primeiramente, não há que se falar em nulidade do edital por um mero erro de digitação do número da matrícula do imóvel, haja vista que diferentemente do que quer fazer crer o agravante o erro material ocorreu exclusivamente na petição de fls. 1870/1871, isto porque o Edital de publicação das aludidas praças, que pode ser verificado nas fls. 1809/1811 dos autos, indicam corretamente o imóvel objeto penhora e os requisitos mínimos do edital foram devidamente cumpridos e referido erro não ensejou qualquer prejuízo aos possíveis compradores ou mesmo ao executado.

Note-se que não se pode falar em nulidade sem que esteja demonstrada a existência de prejuízo. (*pas de nullité sans grief*).

Em segundo, não há que se falar em configuração de

preço vil, porque, tendo sido autorizado que o imóvel fosse ofertado em hasta pública pelo **valor de liquidação forçada do imóvel**, o valor da avaliação a ser utilizada como base para a apuração do preço vil será esse da liquidação forçada (R\$ 495.000,00) e não o de valor de mercado do imóvel (R\$ 787.776,00).

Assim, nenhum leilão será realizado abaixo de 50% (cinquenta por cento), eis que na primeira hasta pública o bem poderá ser arrematado por valor igual ou superior ao da avaliação e, na segunda praça, por quem mais ou maior lance oferecer, desde que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, aliás, observando-se expressamente o disposto no artigo 891, do Código de Processo Civil. Confira-se:

*“Art. 891. Não será aceito lance que ofereça preço vil.*

*Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, **considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação**”.*

Assim, a teor do preceptivo legal, só há que se falar em preço vil o que for inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação, que no caso corresponde ao **valor de liquidação forçada do imóvel**. (R\$ 495.000,00)

Na hipótese, o preço da arrematação do imóvel leiloado foi de 63,15% do valor da avaliação para liquidação forçada do imóvel, de tal sorte que é, flagrantemente superior ao mínimo estabelecido em lei.

Ressalte-se ainda que a jurisprudência deste E. Tribunal assim como de outros não é vinculante e diferentemente do que quer fazer crer o agravante, a legislação pátria aplicável a presente hipótese é expressa em fixar que preço vil será apenas *aquele inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, **considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação***.

Nesse sentido é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça em caso análogo:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OFENSA A SÚMULA. IMPOSSIBILIDADE. ENUNCIADO N. 518/STJ. DESISTÊNCIA EXPRESSA. ARREMATAÇÃO. PREÇO VIL. REEXAME DE PROVAS. PRECEDENTES. SÚMULAS N. 7 E 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. (...) 2. **"A caracterização do preço vil se dá quando o bem penhorado for arrematado por valor inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor originariamente atribuído pelo laudo de avaliação"** (AgInt no REsp n. 1.461.951/PR, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/2/2017, DJe 24/2/2017). Precedentes. 3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ. (...) 5. Agravo interno a que se nega provimento” (AgInt nos EDcl nos EDcl no AREsp 928.640/MG, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 12/12/2017, DJe 15/12/2017). - grifei

“TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. ARREMATAÇÃO. DESATUALIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO ANTES DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL DE LEILÃO, NOS TERMOS DO ART. 13, § 1º, DA LEI N. 6.830/80. PEDIDO DE

REMIÇÃO. EXTEMPORANEIDADE. REEXAME.  
SÚMULA 7/STJ. ARREMATAÇÃO DO BEM EM  
VALOR SUPERIOR A 50% DE SUA AVALIAÇÃO.  
PREÇO VIL. INEXISTÊNCIA. 1. O acórdão recorrido  
interpretou os dispositivos tidos por afrontados a partir  
de argumentos de natureza eminentemente fática.  
Logo, não há como aferir eventual violação sem que se  
reexamine o conjunto probatório dos presentes autos,  
o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ, cuja  
incidência é indubitosa no caso sob exame. 2. O  
Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de  
que se caracteriza preço vil quando a arrematação não  
alcançar, ao menos, a metade do valor da avaliação. 3.  
In casu, como informam os próprios agravantes, o bem  
imóvel foi arrematado em valor equivalente a 60% do  
valor da última avaliação, afastando-se, assim, a  
configuração da arrematação por preço vil. Agravo  
regimental improvido” (AgRg no REsp 1308619/RS, T2  
Segunda Turma, Relator Ministro Humberto Martins,  
julgado em 15/05/2012 e publicado em 21/05/2012).

PROCESSUAL CIVIL. PREÇO MÍNIMO DE  
ARREMATAÇÃO. VALOR SUPERIOR A 50% DA  
AVALIAÇÃO DO BEM. PREÇO VIL. INEXISTÊNCIA. 1.  
O STJ entende que está caracterizado o preço vil  
quando o valor da arrematação for inferior a 50% da  
avaliação do bem, o que não ocorre nos autos do  
processo, em que o valor mínimo fixado pelas  
instâncias ordinárias é superior a esse percentual. 2.  
Agravo regimental a que se nega provimento” (AgRg  
no AREsp 98664/RS, T4 Quarta Turma, Relatora  
Ministra Maria Isabel Gallotti, julgado em 06/09/2012 e  
publicado em 17/09/2012).

Este E. Tribunal não destoa:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FUNDADA EM TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PRAÇA DE IMÓVEL – Decisão que determinou ao leiloeiro que, diante da aceitação da proposta de arrematação pelo exequente, prosseguisse com os trabalhos e comunicasse o arrematante para o pagamento de valores – Alegação dos executados de que o imóvel estava sendo arrematado por preço vil - Limite mínimo de 60%, alegado pelo agravante, que não foi determinado pelo juízo da presente execução e nem se referia ao imóvel acerca do qual trata a controvérsia – Na presente execução não foi fixado limite mínimo, aplicando-se o de 50% trazido pelo parágrafo único do artigo 891 do novo CPC - Quantia equivalente a 50% do valor atualizado da avaliação não caracteriza preço vil – Precedentes do TJ-SP e do STJ – Decisão mantida - Recurso improvido, neste aspecto. DIVULGAÇÃO AMPLA DO EDITAL DO LEILÃO - Questão alegada nas razões do recurso que não foi apreciada em primeiro grau de jurisdição, na decisão hostilizada – Impossibilidade de apreciação desta matéria, em fase recursal, sob pena de supressão de instância – Questão que deverá ser alegada, inicialmente, perante o Juízo de primeiro grau – Recurso não conhecido, neste aspecto. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, IMPROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2269673-04.2019.8.26.0000; Relator (a): Plínio Novaes de Andrade Júnior; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ouroeste -*



*Vara Única; Data do Julgamento: 23/11/2020; Data de Registro: 23/11/2020)*

Em que pese a alegação do agravante, de intempestividade das propostas de pagamento parcelado do imóvel, por terem sido ofertadas depois de iniciado o segundo leilão, mas durante o procedimento, por si só, não acarreta nulidade, pois tal regra tem sido flexibilizada pela jurisprudência.

Sobre o tema, os seguintes julgados:

*“Execução de título extrajudicial. Praceamento de bem imóvel da executada. Oferta de arrematação mediante pagamento de forma parcelada. **Proposta feita durante a hasta, após iniciado o segundo leilão. Insurgência da executada, sob o argumento de que a proposta deveria ter sido feita antes do início do segundo leilão. Indeferimento. Acolhimento da proposta. Manutenção. Por mais de um motivo, a proposta de pagamento parcelado recebida pelo leiloeiro deve ser aceita. Em primeiro lugar, ninguém melhor do que os próprios licitantes interessados na arrematação para atribuir ao imóvel o valor de mercado por ocasião da hasta pública. E parece não haver muito interesse na aquisição do imóvel, considerando que ele foi levado à hasta por três vezes, com realização de dois leilões em cada uma delas, e não houve lances à vista. Recusar a oferta de pagamento parcelado, nessas circunstâncias, serviria apenas para protelar ainda mais a satisfação do crédito exequendo, por motivo absolutamente desarrazoado. Em segundo lugar, o limite temporal para apresentação das propostas de pagamento parcelado é apenas aparente. O fato de eventuais arrematantes apresentarem suas propostas de pagamento parcelado***

*durante o leilão não resulta em qualquer prejuízo para o executado, considerando que, caso haja algum lance à vista, este prevalecerá sobre as propostas formuladas (CPC, art. 895, §7º). Nessa ordem de ideias, a coexecutada está a exigir a anulação da hasta sem que lhe tenha resultado qualquer prejuízo. Aliás, ela sequer aponta qual seria o prejuízo advindo da aceitação da proposta durante o leilão. Apenas diz que ela viola o disposto no art. 895, inc. II, do Código de Processo Civil. Olvida-se, no entanto, de que não se há de declarar nulidade sem prejuízo (pas de nullité sans grief). Agravo não provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2028406-02.2020.8.26.0000; Relator (a): Sandra Galhardo Esteves; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/06/2020; Data de Registro: 12/06/2020)*

*“EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Cédula de crédito bancário. Expedição de edital de leilão para alienação de dois imóveis. Autos de primeiro e segundo leilões negativos. Apresentação de proposta parcelada por terceiro interessado cadastrado no leiloeiro. Admissibilidade, tendo em vista que foi feita por escrito. Presença dos requisitos legais para análise da proposta sob o aspecto de sua viabilidade econômica, com abertura do contraditório dos interessados. Recurso provido para esse fim.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2151980-96.2019.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/09/2019; Data de Registro: 13/09/2019)*  
*“Embargos à arrematação Segundo leilão judicial Vício*

*alegado pela parte embargante Não reconhecimento Única proposta enviada no e-mail da empresa leiloeira Oportunidade para manifestação das partes devidamente concedida Inércia da embargante Preclusão caracterizada Nulidade da arrematação que pode ser decretada se houver inequívoca demonstração de prejuízo Sem prejuízo não se anula ato processual Ausência de prejuízo às partes Regularidade da alienação reconhecida. Recurso não provido.” (TJSP; Apelação Cível 1000190-38.2019.8.26.0629; Relator (a): Henrique Rodriguero Clavisio; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tietê - 2ª Vara; Data do Julgamento: 16/10/2019; Data de Registro: 16/10/2019)*

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL LEILÃO ELETRÔNICO PROPOSTA DE COMPRA PARCELADA REALIZADA DURANTE O PROCEDIMENTO POSSIBILIDADE Interpretação do disposto no inciso II, do artigo 895, do CPC, que deve ser efetuada com ponderação de forma que, inexistindo qualquer outra proposta e observado o disposto nos §§ 7º e 8º, do mesmo artigo, nenhum prejuízo às partes haverá em se considerar a proposta de parcelamento como idônea Precedentes desta E. 32ª Câmara de Direito Privado NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO DO TITULAR DO DOMÍNIO DESNECESSIDADE NO CASO CONCRETO Ademais, não sendo parte na execução, seu falecimento em nada obsta o prosseguimento do feito Decisão mantida. RECURSO IMPROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2199465-29.2018.8.26.0000; Relator (a): Luís Fernando Nishi; Órgão Julgador: 32ª Câmara de*

*Direito Privado; Foro de Guarujá - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/01/2019; Data de Registro: 22/01/2019)*

Em primeiro lugar porque parece não haver muito interesse na aquisição do imóvel, considerando que ele já foi levado à 9 hastas publicas anteriores, que restaram frustradas, com realização de dois leilões em cada uma delas, e não houve lances à vista.

Recusar a oferta de pagamento parcelado, nessas circunstâncias, serviria apenas para protelar ainda mais a satisfação do crédito exequendo, por motivo absolutamente desarrazoado.

Em segundo lugar, o limite temporal para apresentação das propostas de pagamento parcelado é apenas aparente. O fato de eventuais arrematantes apresentarem suas propostas de pagamento parcelado durante o leilão não resulta em qualquer prejuízo para o executado, considerando que, caso houvesse algum lance à vista, este prevaleceria sobre as propostas formuladas (CPC, art. 895, §7º).

Desta forma, e considerando que o valor da proposta é superior ao lance mínimo aceitável durante o segundo leilão, além de obedecer aos critérios do §1º, do art. 895, do CPC, não se vislumbra vício capaz de macular a proposta e, conseqüentemente, a decisão recorrida, a qual se mantém.

No mais, não há como se acolher a alegação de ausência de qualquer efeito prático benéfico ao exequente, pois não há como se admitir defesa em nome próprio de direitos de terceiros, e o exequente, diferentemente do alegado pelo agravante, expressamente, defendeu a arrematação mesmo que seja parcamente beneficiado pelo ato.

Por fim, também não merece prospera a alegação de que não é possível a expedição de mandado de imissão na posse antes do adimplemento total do valor da arrematação, pois considerando que a arrematação

se deu de forma parcelada, o juízo monocrático instituiu hipoteca judiciária em favor do exequente, o qual em eventual inadimplemento do arrematante poderá executar seu crédito, acrescido de multa de 10% sobre a soma das parcelas inadimplidas, nos termos dos parágrafos 1º ao 5º do artigo 895 c/c artigo 901 do Código de Processo Civil:

*§ 1º A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.*

*§ 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.*

*§ 4º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. § 5º O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.*

*Art. 901. A arrematação constará de auto que será lavrado de imediato e poderá abranger bens penhorados em mais de uma execução, nele mencionadas as condições nas quais foi alienado o bem.*

*§ 1º A ordem de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante,*

*bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução.*

*§ 2º A carta de arrematação conterà a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individuação e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame.*

Nesse sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de extinção de condomínio. Leilão judicial. Arrematação parcelada do imóvel. Aquisição feita com entrada de 25% do valor à vista do bem e o restante em 30 prestações mensais. 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. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2103177-48.2020.8.26.0000; Relator (a): Beretta da Silveira; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/07/2020; Data de Registro: 16/07/2020) CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão que determinou a expedição de auto de arrematação e imissão na posse do imóvel. AGRAVO DE INSTRUMENTO. Agravante que alega a impossibilidade de imissão na posse do imóvel, antes da quitação integral do preço. Imóvel que foi arrematado em hasta pública, com pagamento parcelado. Possibilidade de*

*imissão na posse do arrematante após pagamento do sinal e instituição de garantia em favor dos vendedores. Inteligência dos parágrafos 1º ao 5º do artigo 895 c/c art. 901 do CPC. Jurisprudência. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2088281-97.2020.8.26.0000; Relator (a): Maria Salete Corrêa Dias; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/10/2020; Data de Registro: 20/10/2020)*

*Agravo de Instrumento. Despesas condominiais. Cobrança. Cumprimento de sentença condenatória. Arrematação parcelada do imóvel. Carta de arrematação e expedição do mandado de imissão na posse, porém, condicionados ao pagamento da última parcela. Aquisição feita com entrada e trinta parcelas. Possibilidade de imissão, após a garantia (hipoteca) prestada pelo arrematante. Artigos 895, § 1º e 901, § 1º, ambos do CPC. Precedentes jurisprudenciais deste Tribunal. Recurso provido. Conforme jurisprudência deste Tribunal, a imissão na posse pelo arrematante não está vinculada ao pagamento de todas as parcelas estipuladas, mas apenas à prestação de garantia e quitação das verbas destinadas ao arrematante, nos termos dos arts. 895, § 1º e 901, § 1º, ambos do CPC. (TJSP; Agravo de Instrumento 2035180-48.2020.8.26.0000; Relator (a): Kioitsi Chicuta; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Vicente - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/06/2020; Data de Registro: 19/06/2020)*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por derradeiro, não há que se falar em litigância de má-fé pelo agravante, pois não se logrou comprovar de forma inequívoca a sua deslealdade processual, a ensejar subsunção a uma das hipóteses previstas no art. 80 do CPC, falecendo fundamento, assim, para a aplicação das sanções contidas no art. 81 do CPC.

Pois bem.

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

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso.

**JOÃO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS**  
**Relator**