



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000008266

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2224759-73.2024.8.26.0000, da Comarca de São José dos Campos, em que é agravante CONSTRUTORA MM DINIZ LTDA, é agravado REINALDO CORRÊA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALCIDES LEOPOLDO (Presidente), MARCIA DALLA DÉA BARONE E CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo nº 2224759-73.2024.8.26.0000

Nº de 1ª Instância: 0010003-34.2020.8.26.0577

Comarca: São José dos Campos (8ª Vara Cível)

Agravante: Construtora MM Diniz Ltda.

Agravado: Reinaldo Corrêa

Juiz: Daniel Toscano

Voto n. 34.784

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO. I. Caso em Exame. Agravo de instrumento interposto contra decisão que determinou ao arrematante a apresentação dos débitos atualizados de IPTU e taxas de condomínio, sub-rogados no preço da arrematação, em incidente de cumprimento de sentença de ação de rescisão de compromisso de compra e venda. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em determinar se a decisão agravada, que reiterou que os débitos atualizados que possuem caráter propter rem (IPTU e taxas de condomínio), ficam sub-rogados no preço da arrematação, contraria o edital de leilão e se o recurso é tempestivo. III. Razões de Decidir. 3. O edital de leilão estabeleceu que o arrematante arcaria com débitos pendentes, exceto fiscais e tributários, conforme o art. 130 do CTN. 4. Contudo, a decisão agravada apenas reiterou determinação anterior, publicada em 23/05/2023, tornando o recurso intempestivo e precluso. IV. Dispositivo e Tese. 5. Não se conhece do agravo de instrumento, revogando-se a liminar do relator. Tese de julgamento: 1. A decisão que reitera determinação anterior não reabre prazo recursal. 2. A responsabilidade do arrematante por débitos condominiais está preclusa. Legislação Citada: CTN, art. 130, parágrafo único. Código Civil, art. 908, § 1º.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de liminar, nos autos do incidente de cumprimento de sentença, instaurado na ação de rescisão de compromisso de compra e venda, da decisão de fls. 508, dos autos do incidente, diante da determinação para que o

arrematante, no prazo de 15 dias, apresente em Juízo os débitos atualizados que possuem caráter “propter rem” (IPTU e taxas de condomínio), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

Sustenta o recorrente que, após a arrematação, jamais poderia ter sido modificada a regra estabelecida e constante do edital de praça, sendo que quando determinada a realização do leilão (fls. 372/373), o Juízo cuidou de nomear o leiloeiro, constando todas as regras do leilão no edital, inclusive no tocante a assunção de responsabilidade do arrematante sobre os débitos tributários e de condomínio, e, posteriormente, foi homologada proposta de compra parcelada do bem por Adair, sendo proferida a decisão de fls. 423/424, dando a arrematação por perfeita e acabada, ultimando-se, dentre outras medidas, providenciar o necessário para expedição da carta de arrematação, e com a quitação integral das parcelas do preço da arrematação, foi proferida a decisão agravada de fls. 508, contrariando o edital.

Pleiteia a concessão do efeito suspensivo ao recurso e a reforma da decisão para determinar que os débitos condominiais anteriores à arrematação sejam de responsabilidade do arrematante, tal como constou do edital aprovado judicialmente e não impugnado pelas partes.

Deferido o efeito suspensivo em relação a parte controvertida, consistente na sub-rogação de outras obrigações de caráter propter rem (IPTU e taxas de condomínio), foram apresentadas contrarrazões pelo arrematante que sustentou que o edital excluiu a responsabilidade pelos débitos fiscais e tributários conforme o art. 130

do CTN, alterando a decisão agravada exclusivamente quanto a questão pertinente aos débitos condominiais, questão também preclusa, porque a decisão de fls. 423 foi publicada em maio de 2023, conforme certificação as fls. 426, e a mera repetição da decisão não tem o condão de reabrir o prazo recursal, e, no mérito que apresentou proposta às fls. 405 e seguinte dos autos, após o encerramento do 2º Leilão Negativo (fls. 404), portanto, não estava adstrito ao termos e condições do Edital do Leilão, não havendo em sua proposta, nem no Auto de Arrematação (fls. 415), qualquer menção neste seja quanto ao IPTU ou as dividas condominiais, e no que concerne as dividas condominiais tal tema está regrado pelo artigo § 1º do art. 908 Código Civil.

É o Relatório.

Constou expressamente do Edital que "o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, paragrafo único, do CTN".

Todavia, houve decisão às fls. 423/424 do incidente no sentido de que "deverá providenciar o arrematante a apresentação em juízo dos débitos atualizados que possuem caráter propter rem (IPTU e taxas de condomínio), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação", a qual foi publicada em 23/05/2023 (fls.426).

A renovação desta decisão por aquela agravada de fls. 508, não devolve o prazo para recorrer, visto que esta foi publicada em 10/07/2024, estando precluso o presente recurso, diante de sua intempestividade.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelo exposto, **NÃO SE CONHECE** do agravo de instrumento, revogando-se a liminar do relator.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica