



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280866

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2366710-55.2024.8.26.0000, da Comarca de Bertioga, em que é agravante ROZILENE DE OLIVEIRA FARIA, é agravado CONDOMÍNIO COSTA ESMERALDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 CRISTINA ZUCCHI (Presidente) E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ISSA AHMED
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 39.246

Agravo de Instrumento nº 2366710-55.2024.8.26.0000

Comarca: Bertiooga – 1ª Vara
Processo nº 0003315-30.2008.8.26.0075
Agravante: ROZILENE DE OLIVEIRA FARIA (Arrematante)
Agravado: CONDOMÍNIO COSTA ESMERALDA (Exequente)
Interessados: José Ney Pereira Lanças
Magali Rissardi Lanças
Juíza prolatora: Jade Marguti Cidade

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas Condominiais. Ação de cobrança. Cumprimento de sentença. Irresignação da arrematante contra decisão que rejeitou a impugnação ofertada. Reclamo que prospera. O art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil - CPC estabelece que os créditos sobre o imóvel, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se no preço da arrematação, observando-se a ordem de preferência. Contudo, a jurisprudência do STJ admite a possibilidade de se imputar ao arrematante a responsabilidade pelos débitos condominiais, desde que expressamente prevista no edital de leilão, o que não se observou no caso concreto, vez que inexistente previsão no edital correspondente quanto à responsabilidade da arrematante pelos débitos condominiais anteriores à praça. Ademais, tendo o Juízo deprecado (Guarujá) solicitado esclarecimentos quanto a entrega do imóvel livre total de ônus ao Juízo deprecante (Ijuí/RS), onde foi penhorado o imóvel objeto das despesas condominiais executadas, este último informou que o referido bem seria arrematado livre de débitos condominiais e tributários. Decisão reformada. **Recurso provido.**

Cuida-se de agravo de instrumento interposto pela arrematante, Rozilene de Oliveira Faria, em ação de cobrança de despesas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, contra decisão aclaratória de fls. 471/473, na origem, que manteve a r. decisão de fls. 432/434, no feito originário, que afastou a impugnação ofertada pela agravante.

Bate-se a arrematante pela reforma da decisão, sustentando, em síntese, que não é parte legítima para figurar no polo passivo da ação de cobrança, tangente aos débitos condominiais anteriores à arrematação, tendo em vista o que restou decidido pela Vara do Trabalho de Ijuí/RS (Proc. nº 0000124-02.2014.5.04.0601 - fls. 386/387, no principal) antes do Leilão Eletrônico e respectiva arrematação, cuja decisão interlocutória emanada pelo Juízo de Ijuí não foi impugnada pelo Condomínio/agravado na Justiça do Trabalho, e da qual não cabe mais reforma, tendo somente que ser cumprida e da qual se equivoca a Juíza *a quo*.

Informa que arrematou o imóvel descrito na matrícula fls. 301/305, do incidente, e antes do leilão pairavam dúvidas sobre como se daria os reflexos do leilão com relação aos débitos condominiais e tributários ao potencial adquirente, ocasião em que foi solicitado pelo leiloeiro, nos autos do processo responsável pelo leilão (Juízo do Guarujá em cumprimento a Carta Precatória) para fins de dar efetividade à alienação do imóvel penhorado, essa informação. Comunica que por se tratar de Juízo deprecado, a serventia do Guarujá solicitou esclarecimentos quanto a entrega do imóvel livre total de débitos e constrições ao Juízo de Ijuí/RS (ação trabalhista onde foi penhorado esse bem), e o Juízo deprecante (Vara de Ijuí), respondeu determinando por meio de despacho judicial no sentido de que o bem seria arrematado livre de débitos condominiais e tributários (fls. 382/387, na origem).

Destaca que para evitar a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* do imóvel, constituídas anteriormente à arrematação recaiam sobre o arrematante o art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil – CPC, o qual dispõe que no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza “*propter rem*”, sub-rogam-se

sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

Ressalta que informada acerca da decisão judicial do Juízo de Ijuí/RS (que a isentava dos pagamentos de débitos condominiais anteriores à arrematação) e também sobre a tela do leilão eletrônico que apontava o art. 908, §1º, do CPC, adquiriu o imóvel acreditando que seria dado pleno cumprimento ao Juízo deprecante, sendo-lhe entregue o bem arrematado livre desse encargo, inclusive para o caso de não restar saldo remanescente do fruto da arrematação suficiente para saldar o débito condominial, deixado pelo antigo proprietário (corréu na ação trabalhista de Ijuí/RS).

Afirma a agravante que a decisão do Juízo deprecante (Ijuí/RS), não foi impugnada pelo Condomínio/agravado (Condomínio Costa Esmeralda) e tampouco foi reformada pelo Mandado de Segurança impetrado pelo exequente, posto que já esgotado o prazo recursal.

Insiste que o saldo remanescente deve ser direcionado ao antigo proprietário, aliado ao fato do Mandado de Segurança (fls. 306/321, no incidente) não atribuir qualquer responsabilidade à arrematante em relação ao pagamento dos débitos condominiais anteriores à arrematação, mas apenas eximiu o Condomínio de expedir certidão de quitação, o que se encontra pendente até o presente momento, fato que não deve ser confundido com a atribuição de qualquer obrigação à agravante. Discorre ainda sobre os princípios da boa-fé objetiva, da segurança jurídica e confiança nos negócios jurídicos realizados pelo Estado.

Pugna pela concessão de efeito suspensivo para obstar a continuidade da cobrança no processo de cumprimento de sentença, vez que esse débito não pode ser imputado à arrematante, menos ainda sofrer restrição

ao seu patrimônio com a expropriação desse bem, até a apreciação deste recurso e, ao final requer o reconhecimento de sua ilegitimidade para figurar como responsável financeira quanto aos débitos condominiais anteriores ao leilão.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 21/22), recebido com efeito suspensivo (fls. 31/35).

Contraminutas ofertadas às fls. 40/59 e 79/89.

Sobrevieram manifestações da agravante (fls. 92/103 e 113), bem como do interessado José Ney Pereira Lancas (antigo proprietário do imóvel e correu na ação trabalhista de Ijuí/RS - Proc. nº 0000124-02.2014.5.04.0601) às fls. 110/111 e 122/123.

Sem expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do agravo.

Cuida-se, na origem, de cumprimento de sentença de condenação do executado ao pagamento de dívida condominial.

Penhorada a unidade condominial foi noticiada a alienação judicial nos autos do Processo nº 0000124-02.2014.5.04.0601, em trâmite perante a Vara do Trabalho de Ijuí/RS (fls. 281/284).

Diante do decidido na demanda trabalhista foi deferida a inclusão da arrematante Rozilene de Oliveira Faria no polo passivo da demanda (fl. 324, na origem).

A arrematante apresentou impugnação ao cumprimento de sentença (fls. 358/378, no incidente), tendo a MM^a. Juíza da causa rejeitado a impugnação ofertada, ensejando o presente instrumento.

Pois bem.

Respeitado o entendimento do Magistrado de base, prospera o inconformismo recursal.

Ora, o art. 908, § 1º, do CPC, estabelece que os créditos sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se no preço da arrematação, observando-se a ordem de preferência.

Contudo, a jurisprudência do STJ admite a possibilidade de se imputar ao arrematante a responsabilidade pelos débitos condominiais, desde que expressamente prevista no edital de leilão.

Ocorre que, havendo omissão dessa previsão no edital pode gerar futuras controvérsias sobre a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais, sendo necessária sua inclusão para garantir segurança jurídica ao procedimento e prevenir litígios, o que de fato ocorreu na hipótese em tela, tendo o Juízo deprecado (Guarujá) solicitado esclarecimentos quanto a entrega do imóvel livre total de ônus ao Juízo deprecante (Ijuí/RS), onde foi penhorado o imóvel objeto das despesas condominiais executada, o qual informou que o referido bem seria arrematado livre de débitos

condominiais e tributários (fls. 386/387, no feito originário).

De outra parte, a responsabilidade do arrematante por débito condominial anterior à arrematação é condicionada à previsão expressa no edital correspondente.

Neste ponto, importante ressaltar que as despesas condominiais não são débitos de natureza tributária, todavia, o edital de leilão indica no item 5 que: *Conforme despacho da 3ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP, de 29/05/2020 (ID. 93247f4): “o arrematante adquire o bem livre de quaisquer ônus tributários, inclusive débitos de IPTU, eis que se sub-rogarão no preço da hasta (art. 130, parágrafo único do CTN e 908, parágrafo 1º do CPC)”* (fls. 412/414, no cumprimento de sentença).

Registre-se que, no caso em tela, o edital não é expresso no sentido de que o débito condominial pendente sobre o bem seria transferido à arrematante, ora agravante.

Assim sendo, não há de falar em substituição do polo passivo no que tange aos débitos condominiais anteriores à praça.

Sobre o tema, colham-se precedentes recentes deste E. Tribunal de Justiça, tirados de situações análogas:

Agravo de instrumento – Ação de cobrança – Cumprimento de sentença – Insurgência em face da decisão que, dentre outras providências, rejeitou a impugnação apresentada pela devedora – Ausência de previsão, no Edital, de que o arrematante seria responsável pelo pagamento do saldo

remanescente do débito condominial na hipótese de o valor da arrematação não ser suficiente para quitar integralmente a dívida – Necessidade de aplicação do art. 908, § 1º do Código de Processo Civil – Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2317586-06.2024.8.26.0000; Relator Monte Serrat; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/02/2025; Data de Registro: 21/02/2025).

=====

Agravo de Instrumento. Execução de dívida condominial. Penhora dos direitos aquisitivos de imóvel alienado fiduciariamente. Leilão eletrônico. Edital dispondo que dívida de natureza propter rem se sub-roga, até o seu limite, no valor da arrematação. Direitos aquisitivos arrematados em leilão pelo valor do crédito do executado frente ao credor fiduciário, no equivalente ao total das parcelas pagas do financiamento, no importe R\$ 1.321,52. Decisão gravada que, com lastro no art. 1345 do Código Civil e em julgados colacionados, determina à arrematante o pagamento do saldo residual da dívida condominial no valor de R\$ 25.977,33, sob pena de ser incluída no polo passivo da execução. Insurgência fundada no art. 908, § 1.º do CPC, segundo o qual, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. Agravo subsistente. Analogamente ao teor do art. 130 do CTN, ocorrendo a arrematação em hasta pública, a sub-rogação não ocorre na pessoa do adquirente, mas no preço pelo qual este tenha arrematado o bem, de modo que o

arrematante o recebe livre de ônus, quer sejam tributários, quer sejam, como previsto no art. 908, § 1.º do CPC, de natureza propter rem. Ademais, constara de decisão anterior à agravada, assim como do próprio 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, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. (fls. 231/233)". Decisão agravada que contraria posicionamento anterior endereçado aos arrematantes via edital. Se o produto da arrematação foi insuficiente para a quitação da dívida propter rem, o saldo remanescente continua imputável ao executado, porquanto, com o advento do novo CPC e da regra contida no art. 908, § 1.º do CPC, operou-se significativa alteração da solução a ser dada a situações como a dos autos. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2137789-70.2024.8.26.0000; Relator: L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 7ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 30/10/2024; Data de Registro: 30/10/2024).

=====

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Insurgência em face da decisão que determinou a substituição processual para constar o arrematante, ora agravante, no polo passivo da ação. Recurso do arrematante. Edital que expressamente isentava o arrematante de eventuais débitos de natureza condominial. Não obstante a dívida de

condomínio seja obrigação propter rem, constando do edital da praça previsão expressa isentando o arrematante da responsabilidade por dívidas condominiais anteriores ao ato de arrematação, não é possível exigir desse adquirente de boa-fé o pagamento da respectiva verba. Precedentes do C. STJ e do TJSP. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2199409-20.2023.8.26.0000; Relator: Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 32ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/10/2024; Data de Registro: 28/10/2024).

=====

Processual. Condomínio edilício. Despesas comuns. Execução fundada em título executivo extrajudicial. Arrematação do imóvel gerador dos encargos em reclamação trabalhista. Pretensão do condomínio de penhora do imóvel, ao argumento de ser a dívida propter rem e de por ela responder automaticamente o arrematante. Descabimento. Penhora que, como ato preparatório e de cunho provisório, se extingue com a arrematação do bem constrito, seja na própria execução seja em outra movida por credor também penhorante. Necessidade, se se pretendesse cogitar da responsabilização do arrematante, de penhora, agora em relação a ele. Imprescindibilidade, contudo, para a afirmação de sua responsabilidade pessoal, que fosse integrado ao polo passivo, com redirecionamento da execução. Condomínio, entretanto, que disso não cogita, pretendendo seguir com a execução nos mesmos termos. Arrematante que, de toda forma, não pode na generalidade dos casos ser responsabilizados por dívida anterior à aquisição em hasta

pública, de natureza originária, não derivada. Inteligência do art. 908, § 1º, do CPC. Edital de leilão, de resto, que no âmbito da reclamação trabalhista, não previu a responsabilidade do arrematante por débito condominial. Orientação do STJ em torno da exclusão de responsabilidade em casos tais. Arrematante que responde somente pelo débito posterior ao auto de arrematação. Decisão agravada mantida. Agravo de instrumento do condomínio-exequente desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2241028-90.2024.8.26.0000; Relator: Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 12ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/08/2024; Data de Registro: 29/08/2024).

Plausível, portanto, a reforma da decisão para excluir a arrematante do polo passivo do cumprimento de sentença, vez que não é responsável por despesas condominiais anteriores à arrematação.

Ante o exposto, **dou provimento ao recurso**, nos termos explicitados.

ISSA AHMED
Relator