



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000289329

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2324255-75.2024.8.26.0000, da Comarca de Praia Grande, em que é agravante MARCOS ALVES DE OLIVEIRA, são agravados CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DE SANTORINI e ESPÓLIO DE VILMA BERTONI DE OLIVEIRA (ESPÓLIO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2324255-75.2024.8.26.0000

Processo originário nº 1012404-66.2018.8.26.0477

Agravante: Marcos Alves de Oliveira

Agravado: Condomínio Edifício Ilha de Santorini e outro

Comarca: Praia Grande

Juiz (a): Maria Luiza de Almeida Torres Vilhena

Voto nº 11588

Despesas condominiais – Execução por quantia certa – Arrematação – Cumprimento de sentença – Decisão agravada que, dentre outras deliberações, ordenou a expedição de mandado de imissão do arrematante, ora agravante, na posse do imóvel arrematado, mas independentemente de auxílio policial ou ordem de arrombamento; determinou a expedição de carta de arrematação com hipoteca judiciária; e considerou o termo inicial da responsabilidade do arrematante sobre obrigações reais a data da arrematação – Agravo do arrematante – Não conhecimento de parte do agravo – Perda superveniente do interesse recursal – Imissão na posse já concretizada – Questões acerca de concurso de credores – Ausência de deliberação específica do juízo a respeito – Mérito da parte conhecida – Parcial provimento – Possibilidade de constituição de hipoteca sobre o bem – Artigo 895, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil – Cabimento ou não do registro da carta de arrematação – Necessidade de pequeno reparo na decisão, para a finalidade de exclusão da impossibilidade de registro da carta de arrematação – Controvérsia que cabe ao oficial de registro imobiliário dirimir e, se o caso, o juízo corregedor permanente do cartório competente – Artigo 198, da Lei 6.015/73 – Responsabilidade do arrematante sobre despesas propter rem vencidas após a assinatura do auto de arrematação confirmada – Impossibilidade de prorrogar este termo à efetiva imissão do arrematante na posse do imóvel – Eventual demora para efetiva imissão na posse que deve, se o caso, ser discutida em outra esfera – Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e deste

Tribunal – Retenção do produto da arrematação – Descabimento – Ausência de amparo legal – Agravo parcialmente provido.

1- Agravo de instrumento (p. 1/20) interposto em face da decisão reproduzida em p. 66/72 deste instrumento que, dentre outras deliberações, ordenou a expedição de mandado de imissão do arrematante, ora agravante, na posse do imóvel arrematado, mas independentemente de auxílio policial ou ordem de arrombamento; determinou a expedição de carta de arrematação com hipoteca judiciária; e considerou o termo inicial da responsabilidade do arrematante sobre obrigações reais a data da arrematação.

O agravante alega que a arrematação é forma de aquisição originária e o preço foi integralmente pago, devendo a carta ser expedida transferindo a propriedade do bem imóvel sem constituição de hipoteca judicial. Aduz a necessidade de expedição do mandado de imissão na posse com deferimento de força policial, chaveiro e arrombamento, já que, sem essas determinações, a ordem é inócua, sem força coercitiva. Busca a sub-rogação de todas as dívidas *propter rem* ao preço da arrematação, até a efetiva imissão na posse, sem ônus ao arrematante. Destaca o comando expresso do edital. Diz que o concurso de credores deve ser instaurado tendo como ordem de preferência a totalidade dos débitos *propter rem* até a data da efetiva imissão na posse e, somente após o pagamento, devem ser inscritos os honorários. Ressalta que deve ser retido o preço da arrematação nos autos até constatação de ausência de depredação do bem e outras providências.

Deferi o efeito suspensivo.

Contraminuta em p. 79/91.

É o relatório.

2- Inicialmente, convém afirmar o não conhecimento de parte do agravo, em razão da perda superveniente do interesse recursal. É que, conforme consulta aos autos da ação de origem, o arrematante já foi imitido na posse do imóvel (p. 1102/1103), de modo que não há mais interesse na discussão envolvendo ordem de arrombamento e requisição de força policial.

O agravo também não comporta conhecimento na parte relativa à pretensão de instauração do concurso de credores e, tanto pior, de determinar, de plano, a ordem em que os credores participarão do fruto da arrematação (inclusive o crédito de honorários dos advogados do condomínio). A decisão agravada não abordou o tema, tendo a douta juíza singular apenas anotado algumas páginas do processo, “*em termos de preparação para fase de concurso de credores*”, de modo que qualquer deliberação do Tribunal sobre o tema implica **supressão de instância**.

Nesses aspectos, o recurso não comporta conhecimento.

Quanto ao mérito da parte conhecida, o agravo tem parcial provimento.

Trata-se, na origem, de ação de execução por quantia certa lastreada em contribuições condominiais.

Conforme auto de p. 739, o agravante arrematou os *“direitos de aquisição do apartamento nº 136, do Edifício Ilha de Santorini, pertencente ao Conjunto Residencial Ilhas Gregas, localizado à Rua Xixová, 246 – Canto do Forte, nesta cidade, com área útil real e equivalente de 43,8936 m², área comum real de 24,8230 m², área comum equivalente de 23,4585 m², área total real de 68,7166 m², área total equivalente de 67,3521 m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 0,156331%, conforme Av. 81/25.539 da matrícula sob nº 25.539 do CRI de Praia Grande/SP e Inscrição Municipal nº 2.01.00.000.508.0136”*, objeto de penhora, em **07 de março de 2022**.

Como se extrai do relatório, vencidas as partes em que o agravo não foi conhecido, a controvérsia a ser dirimida envolve: **(i)** possibilidade ou não de constituição de hipoteca judicial; **(ii)** cabimento ou não do registro da carta de arrematação na matrícula do imóvel; **(iii)** a extensão da sub-rogação das dívidas *propter rem* ao produto da arrematação (se esta sub-rogação alcança débitos vencidos até a arrematação ou até a efetiva imissão do arrematante na posse do imóvel); e **(iv)** possibilidade de manutenção do produto da arrematação nos

autos do processo.

Em primeiro lugar, não há qualquer erro na decisão agravada na constituição de hipoteca, em se tratando de arrematação parcelada. Há, sobre o tema, previsão legal expressa. Confira-se o artigo 895, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil:

Art. 895. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito:

I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

§ 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. (destaquei).

O agravante alega que o preço da arrematação já foi pago, de modo que não caberia a expedição da carta com hipoteca. Porém, a própria decisão agravada vincula a constituição da hipoteca “*ante o parcelamento do preço*”, de modo que caberia ao arrematante noticiar o cumprimento integral do

preço à juíza singular que deliberará sobre a possibilidade de **extinção da hipoteca**.

Vale ressaltar, em complemento a tal ponto, que a própria decisão agravada intima o arrematante para comprovar a quitação do preço da arrematação, deixando clara a possibilidade de extinção da hipoteca constituída, repito, com esteio legal.

Em segundo lugar, quanto à possibilidade ou não de registro da carta na matrícula do imóvel, o agravante tem razão, mas, ainda assim, de forma parcial.

Concorda-se com a juíza, no sentido de que a carta de arrematação não é, em princípio, registrável. Afinal, o objeto da arrematação são os **direitos aquisitivos do imóvel**. Como se nota da análise dos autos de origem, não fora registrado o compromisso de compra e venda do qual decorrem os mencionados direitos aquisitivos. Sendo assim, numa primeira análise, por força do princípio da continuidade registral, é possível admitir que a carta de arrematação não seja mesmo registrável.

Contudo, o fato é que a palavra final a respeito desse tema não é do juízo singular e nem deste Tribunal. Cabe ao oficial do registro analisar o cabimento ou não do referido registro e, após sua decisão, se a parte discordar, pode suscitar dúvida registral, perante o juiz corregedor, nos termos do artigo 198, da Lei 6.015/73.

Desta forma, deve ser excluída da decisão a proibição relativa à impossibilidade de registro da carta de arrematação.

Em terceiro lugar, é nítida a responsabilidade do arrematante quanto às despesas *propter rem* vencidas após a assinatura do auto de arrematação, e não apenas aquelas vencidas após a sua imissão na posse do imóvel.

Pretende o agravante que sua responsabilidade seja limitada apenas às dívidas vencidas após a imissão na posse. Porém, não há fundamento legal para essa pretensão. A partir da expedição do auto de arrematação, já é o agravante responsável pelas despesas de condomínio e IPTU vinculadas ao imóvel.

A expressão que constou no edital de que os débitos de IPTU, demais impostos e taxas de condomínio estariam sub-rogados no produto da arrematação, a toda evidência, referia-se aos débitos constituídos **até a arrematação**, não havendo, no edital, qualquer referência que sugerisse o contrário.

Nesse sentido, confira-se jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal:

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM
RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL.
AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO DA
PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO.**

DESPESAS CONDOMINIAIS ENTRE A ARREMATACÃO E A IMISSÃO NA POSSE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. IMISSÃO NA POSSE. IRRELEVÂNCIA. DECISÃO EM CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. A dívida condominial constitui obrigação propter rem, respondendo o arrematante pelos débitos constituídos a partir da conclusão da arrematação do imóvel, ainda que não imitado na posse do bem e não formalizado o registro imobiliário respectivo, uma vez que tais circunstâncias decorrem de relações jurídicas estranhas ao condomínio e que, por isso, não lhe podem ser impostas. Precedentes. ” (AgInt no AREsp 2527075 / SP - Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial 2023/0390242-6 - Relator Ministro Raul Araújo (1143) - Órgão Julgador T4 – Quarta Turma - Data do Julgamento 20/05/2024 - Data da Publicação/Fonte DJe 04/06/2024)

Processual. Condomínio. Despesas comuns. Cobrança. Cumprimento de sentença. Arrematação do imóvel gerador dos encargos em reclamação trabalhista. Pretensão do condomínio de pura e simples manutenção da penhora, ao argumento de ser a dívida propter rem e de por ela responderem automaticamente os arrematantes. Descabimento. Penhora que, como ato preparatório e de cunho provisório, se extingue com a arrematação do bem constricto, seja na própria execução seja em outra movida por

credor também penhorante. Necessidade, se se pretendesse cogitar da responsabilização dos arrematantes, de outra penhora, agora em relação a eles. Imprescindibilidade, contudo, para a afirmação de sua responsabilidade pessoal, que fossem integrados ao polo passivo, com redirecionamento da execução. Condomínio, entretanto, que disso não cogita, pretendendo seguir com a execução nos mesmos termos. Arrematantes que, de toda forma, não podem 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, ademais, que no âmbito da reclamação trabalhista, expressamente afastou a responsabilidade de eventuais arrematantes por dívidas condominiais anteriores. Orientação do STJ em torno da exclusão de responsabilidade em casos tais. Arrematantes que respondem somente pelo débito posterior ao auto de arrematação. Decisão agravada mantida. Agravo de instrumento do condomínio-exequente desprovido. (Agravo de Instrumento nº 2025273-15.2021.8.26.0000; Rel. Fabio Tabosa; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 30/03/2021).

APELAÇÃO - Despesas condominiais - Embargos à execução ajuizados pelo arrematante - Sentença de parcial procedência, que reconheceu a responsabilidade dele pelos débitos posteriores ao aperfeiçoamento da arrematação - Conclusão acertada - Com a assinatura do auto pelo juiz (art. 903 do CPC), tem início a responsabilidade do arrematante pelo pagamento das despesas de condomínio, independentemente de sua imissão na posse, valendo anotar que eventual demora na

desocupação do imóvel deverá ser discutida em ação própria e que a presente hipótese não retrata aquela do tema 886, do STJ - Precedentes deste colegiado e do STJ - Sentença, porém, que comporta singelo reparo, para autorizar a exclusão de valores a que não se opôs o condomínio exequente - RECURSO PROVIDO EM PARTE. (Apelação nº 1016246-30.2023.8.26.0590; Rel. Michel Chakur Farah; 28ª Câmara de Direito Privado; j. 24/10/2024).

Como se extrai do julgamento acima ementado, do iminente desembargador Michel Chakur Farah, “com ou sem imissão do arrematante na posse do imóvel arrematado ao tempo das prestações executadas, o fato é que a arrematação se aperfeiçoou em 04/11/2019, com a assinatura do auto pelo juiz (art. 903, do CPC), e é esse o termo inicial para responsabilização do arrematante pelo pagamento da taxa de condomínio, independentemente de sua imissão na posse, segundo remansosa jurisprudência, valendo anotar que eventual demora na desocupação do imóvel deverá ser discutida em ação própria e que a presente hipótese não retrata aquela do tema 886 do STJ.”

Em quarto e último lugar, não há, de fato, qualquer fundamento legal para manutenção do depósito relativo à arrematação para verificação de eventuais depredações do imóvel ou para regularização da matrícula individual, tampouco para que seja possível o pagamento de determinados tributos. Destaca-se, novamente, que, se o caso, o arrematante deve se valer das vias próprias para manifestação de eventuais reclamações contra

quem de direito.

O artigo 905, do Código de Processo Civil, que se refere às possibilidades de o exequente levantar dinheiro depositado nos autos, até a satisfação de seu crédito, nada tem a ver com a pretensão de retenção do preço da arrematação até esta ou aquela providência.

No mais, as alegações do arrematante envolvem o mérito de eventual e futuro concurso de credores.

Em síntese conclusiva, o agravo comporta parcial provimento, apenas para a finalidade de excluir da decisão agravada o impedimento de registro da carta de arrematação, cabendo a palavra final a respeito do tema ao oficial de registro e ao juízo corregedor permanente do cartório competente.

3- Diante do exposto, proponho o **parcial provimento do agravo.**

MÁRIO DACCACHE
Relator