



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000294839

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2074851-05.2025.8.26.0000, da Comarca de Osasco, em que é agravante MAURÍCIO CARDOSO, é agravado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA ERA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ARANTES THEODORO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO 2074851-05.2025.8.26.0000
AGRAVANTE Maurício Cardoso
AGRAVADO Condomínio Residencial Nova Era
INTERESSADOS Fabia Cristiane Martins Morales Molina e
outra
COMARCA Osasco – 6ª Vara Cível

VOTO Nº 51.941

EMENTA — Cumprimento de sentença. Impugnação. Direccionamento contra o adjudicante do bem penhorado. Medida postulada menos de cinco anos depois da adjudicação. Prescrição não consumada em relação ao adjudicante. Artigo 206, § 5º, inciso I, do Código Civil. Rejeição da impugnação que se impunha. Recurso não provido.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado de despacho que, em autos de ação de cobrança de despesas condominiais, rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença.

O agravante insiste no acolhimento da objeção.

Assim, ele alega que adjudicou a unidade devedora de forma livre e desembaraçada de qualquer constrição em outro processo judicial, não tendo o exequente registrado a penhora na matrícula do imóvel.

O recorrente alega que não participou do processo de conhecimento, não lhe sendo oponível a sentença executada,

consoante artigo 506 do CPC, o que desautorizava a penhora do imóvel de sua propriedade.

O litigante, de todo modo, sustenta que a dívida está prescrita, eis que mais de cinco anos se passaram entre a adjudicação registrada na matrícula imobiliária em outubro de 2019 e sua inclusão no feito em novembro de 2024, o que revelava a inércia do credor.

O litigante alega, ainda, que o recorrido tinha conhecimento de que a unidade condominial pertencia ao agravante, eis que o recorrente passou a ocupá-la após a adjudicação do bem em janeiro de 2019, inclusive com alteração do cadastro junto a administradora do condomínio, quadro que impunha acolher a objeção com o levantamento da penhora da unidade devedora.

Ao agravo foi negado o duplo efeito.

É o relatório.

O agravo é manifestamente improcedente e, por isso, pode ser desde logo julgado, isto é, sem necessidade de se abrir prazo para a resposta.

Consigne-se, ainda, que ante o fato de não caber sustentação oral no presente recurso a bem da brevidade o julgamento se dá por meio virtual.

Pois bem.

Como já observado no julgamento de anterior agravo extraído do feito (AI 2190094-31.2024.8.26.0000), o adquirente de imóvel sobre o qual pesa débito condominial torna-se ele próprio responsável pelo pagamento dessa dívida e pode, destarte, integrar o polo passivo na respectiva execução.

Importa, assim, que a propriedade tenha sido adquirida no curso do feito, o que coloca adquirente como sucessor do devedor original, estando, portanto, legitimado para sucedê-lo na responsabilidade pelo cumprimento da obrigação.

Tal ocorre com fulcro no artigo 109 § 3º da lei processual, que contém exceção à regra segundo a qual a sentença, por força da coisa julgada, só vincula aqueles que figuraram como partes na demanda (art. 506 do CPC).

Pois na espécie o imóvel gerador das despesas condominiais foi adjudicado em setembro de 2018 nos autos nº 0121887-11.2006.8.26.0011, tendo o adjudicante desde então passado a deter a qualidade de condômino, sendo por isso responsável pelo custeio das despesas condominiais, inclusive as anteriores à aquisição, dada a natureza "*propter rem*" delas, constatação em nada abalada pela alegação de que não havia penhora anotada no registro imobiliário (fls. 622/627 do processo de origem).

Essa, realmente, a previsão do artigo 1.345 do Código Civil:

“O adquirente da unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.”

Nem quanto ao mais o recurso procede.

Sob o regime dos recursos repetitivos a Corte incumbida de ditar a inteligência da lei federal firmou entendimento no sentido de ser aplicável o prazo quinquenal para a cobrança de despesas de condomínio (REsp. nº 1.483.930/DF, rel. Min. Luís Felipe Salomão).

Pois aqui se cuida de cumprimento de sentença que condenou a devedora originária ao pagamento das despesas condominiais vencidas em setembro de 2008 a setembro de 2013.

Como se via nos autos, a unidade devedora foi adjudicada em outra ação de rescisão contratual em janeiro de 2019, consoante registro lançado na matrícula do imóvel em outubro daquele ano (lfs. 622/627 do processo de origem).

Em abril de 2024, o exequente requereu o desarquivamento dos autos e a inclusão do adjudicante no polo passivo do feito, o que foi autorizado por esta Col. Câmara, tendo o litigante sido citado em novembro de 2024 (fls. 556/557, 687/699 e 708/710 do processo de origem).

Conforme o princípio da “*actio nata*”, adotado pelo artigo 189 da lei civil, tendo conhecimento da alienação ocorrida no processo no qual não era parte, o exequente reclamou as contribuições do adjudicante dentro do prazo de cinco depois do registro da aquisição na matrícula e, por isso, caso não era de se reconhecer prescrito esse crédito julgar extinto o cumprimento de sentença em relação ao arrematante (artigo 206, §5º, inciso I, do Código Civil).

O recorrente agora alega, é verdade, que o recorrido tinha conhecimento de que a unidade condominial lhe pertencia, eis que o agravante passou a ocupá-la após a adjudicação do bem em janeiro de 2019, inclusive com alteração do cadastro junto a administradora do condomínio, estando, portanto, prescrito o direito de exigir o débito condominial em novembro de 2024.

No entanto, tal assertiva, além de retratar inovação recursal que nem poderia ser conhecida em respeito ao artigo 1013 do CPC, não restou comprovada.

Assim, não tendo o devedor demonstrado que o condomínio tinha ciência de que o executado adquiriu a unidade devedora em janeiro de 2019, caso não era de se acolher a alegação de prescrição.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante tal quadro, caso era mesmo de rejeitar a impugnação ao cumprimento de sentença.

Nega-se provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO

Relator