



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000295495

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2021546-09.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que são agravantes FELIPE RIBEIRO NEUBLUM e ANA PAULA BARROS NEUBLUM, Interessados ITAÚ UNIBANCO S/A, MUNICÍPIO DE GUARUJÁ e ROGERIO MOURA CERRI, é agravado CONDOMINIO EDIFICIO FUNCHAL.

ACORDAM, em 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, na parte conhecida. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 27 de março de 2025

WALTER EXNER

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de Instrumento nº: 2021546-09.2025.8.26.0000.

Agravantes: Felipe Ribeiro Neublum e Ana Paula Barros Neublum.

Agravado: Condomínio Edifício Funchal.

Interessados: Itaú Unibanco S/A, Município de Guarujá e Rogério Moura Cerri.

Ação: Execução de título extrajudicial (nº 1012788-83.2016.8.26.0223).

Comarca: São Paulo – Guarujá – 4ª Vara Cível.

Juiz prolator: Marcelo Machado da Silva.

Voto nº 40.922

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Embargos à arrematação. Pretensão de nulidade de citação e demais intimações. Não cabimento. Citação válida. Mandado encaminhado por carta com aviso de recebimento ao condomínio edilício e entregue ao responsável pelo recebimento da correspondência, sem qualquer ressalva. Inteligência do artigo 248, §4º, do CPC. Declaração de saída definitiva do país que é posterior à citação. Domicílio fiscal no exterior, aliás, que não afastaria validade da citação e intimação. Pluralidade de residências que autoriza a citação ou intimação em qualquer um deles (artigo 71, caput, do CC). Dever dos executados de manter atualizado o seu endereço, sob pena de considerar-se válidos os atos citatórios e de intimação no endereço inicial. Inteligência do artigo 274, parágrafo único, do CPC. Ciência dos executados da execução em curso muito bem demonstrada. Tentativa de ludibriar o juízo com infundadas argumentações. Litigância de má-fé configurada e que fica mantida. Manifestação tardia e atemporal dos executados sobre matéria preclusa que não autoriza o conhecimento do agravo nesse tópico. Decisão integralmente mantida. Recurso improvido, na parte conhecida.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a respeitável decisão de fls. 592/594, dos principais, que, nos autos da execução de título extrajudicial consubstanciado em débitos condominiais, indeferiu as impugnações apresentadas pelos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

executados.

Inconformados, recorrem os executados, alegando, em apertada síntese, que o processo correu sem que fossem cientificados da sua existência, pugnando pela nulidade da citação e dos demais atos de intimação. Sustentam que as cartas de citação e intimação foram recebidas por terceiro estranho à lide e cujo aviso de recebimento fora assinado por funcionário da portaria. Aduzem que, em razão da maculada citação, o processo culminou em ilegítimos leilão e arrematação do imóvel de sua propriedade. Explicam que residem há 8 anos nos Estados Unidos da América e que, por um erro material dos seus patronos, no instrumento de procuração e nos embargos à arrematação, houve menção errônea de seus atuais endereços, o que gerou a premissa equivocada ao juízo de que a citação e a intimação foram realizadas em endereço correto, para, assim, justificarem o afastamento da condenação em litigância de má-fé.

O recurso foi recebido no efeito meramente devolutivo, com contraminuta do agravado que se bate pelo improvimento.

É o relatório.

Narram os executados, em sede recursal, sinteticamente, que a despeito da ausência de citação válida, o juízo “deu marcha ao feito”, que culminou no leilão e arrematação do imóvel de sua propriedade, localizado na Avenida Almirante Tamandaré nº 625, apartamento nº 42, Condomínio do Edifício Funchal, Jardim Três



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Marias, Guarujá/SP, CEP 11.440-470. Insistem que houve inúmeras nulidades e ilegalidades praticadas ao longo do processo que possuem o condão de anular o leilão, a arrematação e demais atos processuais, sendo de rigor o acolhimento do agravo de instrumento em sua integralidade.

Ocorre que, respeitado o entendimento diverso, o recurso não comporta acolhimento.

Inicialmente, ao contrário do sustentado no recurso, não há qualquer nulidade a ser reconhecida; malgrado aleguem os executados, ora agravantes, que a execução tenha corrido sem que lhes fosse concedido o direito ao contraditório e a ampla defesa, compulsando os autos - e a prova emprestada dos demais - bem se vê que não merecem prosperar os argumentos recursais trazidos à baila.

O artigo 248, §4º, do Código de Processo Civil perfilha, quanto à citação, que *“nos condomínios edifícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente”*.

Isso, pois, é certo que nos condomínios edifícios dotados de portaria, sejam residenciais sejam comerciais, os carteiros não possuem acesso direto aos apartamentos, de tal sorte que será o porteiro/outro responsável que receberá as



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

correspondências, o que engloba as citações por carta.

Nessa toada, considerar-se-á válida a citação do executado/réu quando esta se der pelo correio e for recebida por aquele que está incumbido de receber as correspondências no local de destino, bastando que endereçada ao local correto e seja recebida sem oposição.

Pois bem, no caso em tela, é incontroverso que a carta de citação foi enviada para o endereço no condomínio edilício em cujo imóvel residiam os executados, não havendo qualquer oposição quanto ao seu recebimento, do que se extrai que os destinatários das correspondências efetivamente eram domiciliados no local.

Especificamente, nos autos principais, às fls. 68/69, restou provado o recebimento, em 13/12/2016, de carta com aviso de recebimento (AR), nomeada aos executados e destinada para o condomínio edilício localizado à Rua Bahia, nº 116, Ap. 41, Higienópolis, São Paulo/SP, que foi devidamente assinada por funcionário responsável pelas correspondências dos moradores - isto é, sem objeções - do que se conclui a validade plena da citação dos executados (além das demais intimações, tal como a de fls. 107/108).

É o entendimento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, desde 24/06/2002, quando do julgamento do Recurso Especial nº 373.841/SP, de, já vinha delineando muito bem a questão:

“Recurso especial. Processual civil. Acórdão recorrido. Invalidade. Fundamentos. Impugnação específica. Prequestionamento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Divergência jurisprudencial. Comprovação. Citação. Correio. Aviso de recebimento. (...) - Hipótese em que se reconhece a validade da citação de pessoa física realizada pelo correio mediante aviso de recebimento-AR, porquanto não elidida a presunção de que, nas circunstâncias do caso concreto, a carta de citação fora confiada à pessoa responsável pelo recebimento das correspondências e de que tal documento, ao final, foi entregue ao seu destinatário (citando).” (STJ, REsp 373841/SP, RECURSO ESPECIAL 2001/0126992-3, Relatora: Min. Nancy Andrighi, Órgão Julgador: TERCEIRA TURMA, Data do Julgamento: 14/05/2002, DJ 24/06/2002 p. 299) (Grifei).

Especificamente, bem asseverou a Ministra Relatora:

“A entrega da carta de citação, mediante assinatura no respectivo aviso de recebimento, é realizada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, empresa pública de reconhecida eficiência e credibilidade.

Em geral, é vedado o acesso do carteiro aos apartamentos de edifícios de mais de um pavimento, pelo que a distribuição postal com aviso de recebimento é feita por intermédio do porteiro, administrador, zelador ou pessoa destacada para esse fim.

Por via de regra, as referidas pessoas fazem chegar as correspondências em mão do condômino destinatário, máxime nos casos em que se trata de documentos distinguidos com o timbre do Poder Judiciário.

Assim sendo, ante a credibilidade de que gozam os serviços de correio, é de se presumir que a carta de citação entregue no endereço indicado, mediante assinatura do AR, fora confiada à pessoa responsável pelo recebimento de correspondência (porteiro, zelador, etc), e que tal documento oficial, como indica o senso comum, foi, ao final, entregue ao seu destinatário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Ao citando, portanto, competia elidir tal presunção, seja pela demonstração de desvio do documento, seja pela comprovação de que houve dolo (má-fé) por parte de qualquer uma das pessoas envolvidas na entrega da correspondência.

Poder-se-ia, ao menos, demonstrar a existência de fundada dúvida quanto à efetiva entrega da carta de citação. No entanto, o citando, ora recorrente, limitou-se a meras alegações no sentido de que a carta de citação foi recebida por 'pessoa estranha à relação processual (...) sem poderes para receber citação em nome do citando' (fl. 4) (...)” (Grifei)

No mesmo sentido, a jurisprudência desta C. Corte é pacífica quanto à regularidade deste tipo de citação; *in verbis*:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Ação de cobrança de despesas condominiais. Insurgência contra a decisão que não reconheceu a nulidade da citação do agravante e rejeitou a exceção de pré-executividade. **Nulidade da citação. Alegação de que o agravante não mais reside no endereço onde a correspondência foi entregue. Não comprovação. Carta citatória enviada ao endereço residencial do proprietário, sendo recebida na portaria do prédio por terceiro, estranho à lide. Validade do ato, conforme previsão expressa do artigo 248, §4º, do Código de Processo Civil.** Agravante que não negou ser aquele o seu endereço residencial, e tampouco logrou demonstrar que os recebedores eram pessoas estranhas ao quadro de funcionários do condomínio, ou mesmo a ocorrência de eventual situação apta a colocar em dúvida que a carta lhe tenha sido entregue. Domicílio fiscal do agravante que continuou sendo o endereço de citação. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2023049-36.2023.8.26.0000; Relatora: Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 31/07/2023; Data de Registro: 31/07/2023) (Grifei).*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

*“Apelação Cível. Ação de cobrança de cotas condominiais. Sentença de procedência. Apelação dos réus. **Nulidade da citação não reconhecida. Citação recebida na portaria de condomínio edilício. Aplicação do art. 248, § 4º do CPC.** (...) Recurso parcialmente provido.”* (Apelação Cível 1025760-19.2015.8.26.0224; Rel. Des. Moraes Pucci; Data do Julgamento: 18/01/2019; Data de Registro: 18/01/2019) (Grifei).

Assim, entregues as cartas de citação no endereço dos executados, recebida e assinada, sem ressalvas, por funcionários responsáveis pelo recebimento de correspondência, presume-se válida a citação, diante do que competia aos agravantes a comprovação de eventual nulidade - ônus do qual não se desincumbiram, sequer, aliás, pelo argumento de domicílio fiscal no exterior.

De outra banda, as alegações dos agravantes de que não moram há mais de 8 anos no endereço da correspondência, porquanto residem fora do Brasil, guardam notórios elementos conflitantes com os subsídios probatórios.

Primeiro, porque, a Declaração de Saída Definitiva do País (DSDP), apresentada perante a Receita Federal, prevê expressamente a data de **21/06/2021** como o marco da caracterização como não residente, sendo que a **citação se deu em 2016**; segundo, pois a referida declaração, do **exercício de 2022**, dispõe como endereço do executado a Rua Bahia, 116, ap. 41, Higienópolis, São Paulo/SP (fl. 20 do agravo); terceiro, porque, conforme constatado em processo cujos executados foram parte e que discutiam outra dívida por ambos contraída, como mencionado às

fls. 131/148 dos principais, os agravantes foram pessoalmente citados e intimados por oficial de justiça no exato endereço constantes destes autos (fls. 52 e 65 do processo nº 1009968-49.2014.8.26.0001); quarto, na medida em que o diploma processual civil obriga as partes - e os seus procuradores - informar e manter atualizados os seus dados cadastrais perante os órgãos do Poder Judiciário, sob pena de serem presumidas válidas as intimações dirigidas ao endereço constante dos autos (*“Art. 274. (...) Parágrafo único. Presumem-se válidas as intimações dirigidas ao endereço constante dos autos, ainda que não recebidas pessoalmente pelo interessado, se a modificação temporária ou definitiva não tiver sido devidamente comunicada ao juízo, fluindo os prazos a partir da juntada aos autos do comprovante de entrega da correspondência no primitivo endereço”* (Grifos não originais)).

Como bem ressaltou o juízo “a quo”:

“Não há nulidade de citação.

Conforme se vê às fls. 68 e 69, os executados foram citados no endereço Rua Bahia nº 116, apartamento 41, Higienópolis, São Paulo. (...)

O art. 248, §4º, empresta total validade à citação, na forma efetivada nestes autos. Cabe a quem comparece aos autos para arguir a nulidade da citação efetivada na forma do §4º, do art. 248, do Código de Processo Civil, comprovar que não residia naquele endereço na data em que a carta de citação foi entregue ao senhor porteiro. (...)

E sendo válida a citação, válidas serão todas as intimações encaminhadas para o mesmo endereço, seja aquelas recebidas,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

da mesma forma, pelo serviço de portaria, seja aquelas que retornaram com a informação “mudou-se”, já que, citados, era dever dos embargantes manter atualizado nos autos o seu endereço, presumindo-se válidas as intimações encaminhadas para o endereço em que foram citados, a teor do inc. VII, do art. 77, do Código de Processo Civil, combinado com o § único, do art. 274, do mesmo diploma legal.” (Grifei).

Ademais, mesmo que na atualidade os executados também tenham residência no exterior, certo é que haveria uma pluralidade de domicílios, do que se permite, que a citação/intimação ocorresse em qualquer uma delas, a teor do artigo 71, do Código Civil:

*“Apelação. Ação de cobrança. Parcial procedência. Inconformismo do réu. Não provimento. Alegação de nulidade da citação. Em se tratando de réu cuja residência é condomínio edilício, o art. 248, §4º do CPC autoriza expressamente o recebimento da correspondência pelo funcionário da portaria, o que não invalida a citação. Réu não comprovou sua alegação de que a pessoa que recebeu a carta de citação não integrava o quadro de funcionários do condomínio. Presunção de validade. **Pluralidade de residências do réu. Citação pode ser realizada em qualquer uma delas, visto que, de acordo com o art. 71, caput, do CC, ambas podem ser consideradas seu domicílio. Citação válida.** Alegação de nulidade afastada. Recurso não provido.”* (TJSP; Apelação Cível 1003937-16.2019.8.26.0590; Relator (a): Piva Rodrigues; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Vicente - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/01/2020; Data de Registro: 28/01/2020) (Grifei).

Logo, a citação e as intimações são incontestemente válidas e não se vislumbra qualquer documento nos autos capaz de ensejar o afastamento da presunção de validade estabelecida pelo artigo 248, §4º, do Código de Processo Civil.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Não bastasse, é curioso que em ambos os processos (neste e no processo nº 1009968-49.2014.8.26.0001) os exequentes optaram por, mesmo que citados, permanecerem inertes até o auto de arrematação (fls. 557/559 dos principais), habilitando-se só após (fl. 563 dos principais), apesar de cientes da execução e processo em curso, do que se conclui que essa circunstância não tem o condão de impedir a consequente imissão na posse do adquirente de boa-fé.

Nessa esteira, já decidiu esta C. Câmara,

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Alegação de nulidade. **AR da citação dos devedores voltou positivo, tendo sido assinado por pessoa da portaria do condomínio.** Jurisprudência desta C. Corte é pacífica quanto à regularidade deste tipo de citação. **Agravantes que tiveram a oportunidade de participar dos atos desde a citação, mas apenas se habilitaram tardiamente, após a arrematação do imóvel. Imóvel levado a leilão em razão de débitos condominiais. Obrigação propter rem. Ainda que não tenha ocorrido intimação de alguns atos após a habilitação, posteriormente a arrematação, e, sem relevância, tal fato não tem condão de impedir a imissão na posse, visto que a habilitação ocorreu apenas após a carta de arrematação. Decisão mantida. Recurso desprovido.** (TJSP; Agravo de Instrumento 2186064-50.2024.8.26.0000; Relatora: Lidia Conceição; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/08/2024; Data de Registro: 08/08/2024) (Grifei).*

Desse breve apanhado, mostra-se evidente a litigância de má-fé dos executados que, na tentativa incessante de ludibriar o juízo, e agora esta Corte, insistem em teses infundadas, na medida em que demonstrado nos autos que gozavam de pleno

conhecimento da execução em curso. Assim, de rigor a manutenção integral da decisão de primeiro grau.

Nesse sentido:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS - Rejeição do pedido de nulidade de citação, parcelamento do débito e cancelamento/suspensão do leilão do imóvel penhorado - **Hipótese em que a parte executada tinha ciência da execução em curso, conforme elementos dos autos - Imposição das penas pela litigação de má-fé - Manutenção, por procurar a executada alterar a verdade dos fatos** - Decisão mantida - Recurso desprovido.”* (TJSP; Agravo de Instrumento 2111307-56.2022.8.26.0000; Relator: Claudio Hamilton; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/07/2022; Data de Registro: 13/07/2022) (Grifei).

Superados esses pontos, principalmente no que atine à ciência dos executados da execução em curso, no que tange o perdão do débito condominial, verifica-se a manifesta preclusão temporal sobre o assunto, o que impede o conhecimento do recurso nessa parte.

Assim é que, a decisão de fls. 540, na origem, determinou, pela primeira vez, que as partes se manifestassem sobre a questão atinente ao pagamento dos débitos condominiais anteriores à data da assinatura do auto de arrematação (*“Vistos. Fls. 531/532: Inicialmente, intimem-se as partes, bem como a parte interessada Banco Itaú, acerca da proposta da arrematação apresentada”*), posto que fora na proposta de arrematação que se abordou a condição de o condomínio, exequente, liberar o arrematante da cobrança de todo e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

qualquer saldo remanescente da dívida condominial anterior a data de imissão na posse do imóvel, oportunidade em que o exequente concordou, e os executados entenderam por bem permanecerem inertes.

Num segundo momento, às fls. 553, dos principais (decisão publicada em 28/11/2024), o juízo de origem abriu nova oportunidade de manifestação às partes sobre a obrigação de o arrematante restar liberado dos débitos condominiais anteriores (*“Vistos. Fls. 515 e fl. 536: Considerando a documentação apresentada pelo leiloeiro judicial e concordância do credor, homologo o Auto de Arrematação, iniciando-se nesta data o prazo para eventuais impugnações, no prazo de 05 (cinco) dias. Intimem-se às partes adversas.”*).

Ocorre que os executados não tomaram qualquer iniciativa processual, seja após a prolação da referida decisão atendo-se ao prazo de 5 dias, seja anteriormente (inclusive logo após a juntada da ata da assembleia de fls. 438/439, ou a sua aprovação pela minuta do edital às fls. 440/441, ou a apresentação da proposta da arrematação), embora facultadas inúmeras oportunidades para tanto. Cuidaram, em verdade, de impugnar o conteúdo constante da ata da assembleia condominial tão somente nos embargos à arrematação, após a terceira decisão em que o magistrado abriu oportunidade para que as partes se manifestassem sobre o tema; é dizer, os exequentes optaram, por mera liberalidade, em tratarem deste e dos demais temas em momento inoportuno.

Como ensina Moacyr Amaral Santos:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

“Preclusão é fato processual impeditivo, que, conforme o acontecimento em que se configure, pode assim ser classificado: a) preclusão temporal, quando o decurso do tempo é que constitui ou forma o fato impeditivo; b) preclusão lógica, quando a incompatibilidade entre um ato processual já praticado e outro que se pretenda praticar se torna fato impeditivo a não permitir que se realize o ato posterior; c) preclusão consumativa, quando o pronunciamento decisório sobre uma questão toma características de fato impeditivo, não possibilitando reexame posterior da referida questão”.

Desse modo, indubitado que se operou a preclusão temporal em relação à controvérsia atinente à ausência de responsabilidade do arrematante quanto ao pagamento do débito condominial remanescente anterior à data da assinatura do auto de arrematação.

E, ainda que assim não fosse, seria cabível cogitar-se do perdão dos débitos condominiais anteriores à arrematação em hasta pública, sendo responsável o arrematante apenas aos débitos posteriores à imissão na posse, posto que 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 receberá livre de ônus de quaisquer natureza, inclusive de *“propter rem”* - é o que dispõe a lei (interpretação analógica do artigo 130, parágrafo único, do CTN, c.c. o artigo 908, §1º, do CPC) e o que constou no edital (especificamente à fl. 377, dos principais).

Nessa toada caminha o entendimento desta C. Corte:

“Agravado de Instrumento. Execução. Dívida

*condominial. Imóvel gerador da dívida propter rem. Praceamento. Arrematação com lastro em edital com disposição de que eventual saldo remanescente da dívida de natureza propter rem, não coberto pelo produto da arrematação, incumbirá à executada, e não ao arrematante, pagar. Decisão agravada que carrega à executada a responsabilidade por eventual saldo devedor remanescente, não quitado integralmente pelo produto da arrematação, incumbindo ao arrematante ônus apenas com relação a dívidas havidas a partir de sua imissão na posse. Agravo ao fundamento de que eventual saldo remanescente deve ser imputado exclusivamente a quem o constituiu. Agravo insubsistente. Falta de interesse recursal. Decisões que, embora não encerrem as dívidas tributária e condominial na hipótese de saldo remanescente, **desonera explicitamente o arrematante nessa hipótese, porquanto seja este responsável apenas pelos débitos constituídos após sua imissão na posse. É o que dispõe a lei e o que constou do edital. 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, como previsto no art. 908, §1º do CPC, de natureza propter rem, quer sejam de outra natureza. Decisão agravada que se alinha ao posicionamento anterior endereçado aos arrematantes via edital. Em outras palavras, se o produto da arrematação for insuficiente para a quitação da dívida propter rem, o saldo remanescente continua imputável à executada. Impossibilidade de quitação integral da dívida na hipótese de insuficiência do produto da arrematação, por implicar indevida supressão de direito do exequente seguir cobrando a executada. RECURSO DESPROVIDO.** (TJSP; Agravo de Instrumento 2269974-72.2024.8.26.0000; Relator: L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/11/2024; Data de Registro: 20/11/2024)*

Como bem discorreu o magistrado de primeiro grau sobre o tema; *ipsis litteris*:

“Na mesma linha, ao impugnarem a pretensão de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

liberação do arrematante em relação a débitos condominiais eventualmente não quitados com o produto da arrematação, deixam de observar os embargantes que o arrematante assume os pagamentos das despesas condominiais a partir da arrematação, aliviando a carga que recai sobre os demais condôminos, o que não ocorrerá caso o imóvel continue a pertencer aos embargantes com a anulação da arrematação, já que não apresentam qualquer disposição para pagar a dívida.”

Dessa forma, nenhum reparo comporta a respeitável decisão agravada, que fica integralmente mantida em todos os seus termos.

Isso posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso, na parte conhecida.**

WALTER EXNER
Relator