



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000295637**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2023945-45.2024.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que são agravantes EDEMIR SERVIDONE e GRAZIELLA ADELAIDE LOURENCAO SERVIDONE, é agravado CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL SOUZA NOVAES.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 27 de março de 2025.

**RODOLFO CESAR MILANO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**VOTO Nº: 09450**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2023945-45.2024.8.26.0000**

**COMARCA: CAMPINAS**

**AGRAVANTE: EDEMIR SERVIDONE**

**AGRAVANTE: GRAZIELLA ADELAIDE LOURENÇÃO SERVIDONE**

**AGRAVADO: CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL SOUZA NOVAES**

**INTERESSADO: ESPOLIO DE VALDEREZ LOURENÇÃO SERVIDONE**

**INTERESSADO: GLAUBER LAPRESA**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Exceção de pré-executividade. Insurgência do executado. Descabimento. Carta de arrematação que não foi levada a registro no CRI. Não ocorrência da transferência da propriedade. Decisão de primeiro grau mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

**Vistos.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão proferida a fls. 532/533, nos autos do cumprimento definitivo de sentença nº 0039432-05.2005.8.26.0114, que tem por objeto a execução de despesas de condomínio não adimplidas, decisão esta que rejeitou a exceção de pré-executividade oferecida pelos agravantes.

Alegam, em síntese, que são partes ilegítimas para responderem pela dívida em execução, uma vez que o imóvel gerador dos débitos condominiais cobrados foi arrematado por terceiro em março de 2013, fato que foi devidamente comunicado nos autos de origem a fls. 387. Esclarecem que o arrematante nem sequer foi citado na fase de conhecimento, omissão essa que acarreta a nulidade do processo por falta de citação válida. Por se tratar de matéria de ordem, a questão pode ser arguida e conhecida a qualquer momento e



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em qualquer grau de jurisdição. Por tais motivos, requer que o agravo seja conhecido e provido. Pugnam pela concessão de efeito suspensivo ao recurso com o fito de evitar prejuízo irreparável ou de difícil reparação.

Foi indeferido o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso (fls. 13/14).

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado, acusando resposta (fls. 20/21) e, desde logo, pode ser apreciado.

**É o relatório.**

Conforme se infere dos autos, trata-se de uma ação de execução de débitos condominiais em face do executado Edemir Servidone, ajuizada há mais de 10 anos.

Alega o recorrente que bem imóvel foi arrematado pela Sra. EVA DE SOUZA DOURADO SPINELLI no dia 04 de março de 2013, em leilão, em decorrência do processo sob nº 0604535-87.1998.403.610 (Autor Caixa Econômica Federal), a qual, portanto, entende ser a proprietária desde 2013.

Ocorre que, não há informação nos autos de que tenha a Sra. Eva de Souza Dourado Spninelli se imitado na posse do imóvel, após a obtenção da carta de arrematação.

Tal arrematação não foi registrada na matrícula imobiliária, informando a Sra. Eva ausência de condições financeiras para efetuar o registro, inclusive quitar o débito da unidade imobiliária, afirmando que: *“requer e propõe com intuito de finalizar com resolução da questão, e, extinguir todos os processos de cobrança pelo Condomínio Exequente, que recai sobre a unidade 244, propõe, TRANSFERIR A UNIDADE DEVEDORA, AO CONDOMÍNIO EXEQUENTE, PARA QUITAÇÃO TOTA DO DÉBITO CONDOMINIAL, DA UNIDADE 244, devedora.”* (fls. 569/570, dos autos de origem).

No caso, ausente o registro desse título na matrícula



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

imobiliária, não houve a transferência da propriedade do imóvel.

O art. 1.245 do Código Civil dispõe que a transferência da propriedade, entre vivos, se faz com o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Não tendo a Sra. Eva providenciado, com sucesso, o registro da carta de arrematação na matrícula imobiliária, não adquiriu a alegada propriedade da unidade em discussão.

Nesse sentido:

*“APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. (...) A arrematação judicial é ato de transferência de bem anteriormente penhorado àquele que oferece maior lance. O auto de arrematação, por sua vez, é o documento hábil para a regulamentação do arrematante como novo titular do bem imóvel arrematado, transferindo-lhe os direitos afetos à posse, suficientes para o uso, gozo e fruição do bem. Nesse sentido, descabe o manejo de ação de usucapião, porque já houve transferência das respectivas partes ideais dos imóveis, por meio da arrematação, estando pendente apenas a aquisição do domínio, o que ocorrerá com o registro da carta de arrematação. (...)”* (TJSP; Apelação 0000010-15.2010.8.26.0157; Relator (a): Fábio Podestá; 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cubatão - 2ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 14/03/2016; 14/03/2016).

Desse modo, fica mantida a r. decisão de primeiro grau.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

**RODOLFO CÉSAR MILANO**  
**Relator**