



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000298327

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1155313-25.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ALOHA ASSET MANAGEMENT LTDA, é apelada LAUDELINA PEREIRA APOVIAN.

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. SUSTENTOU/SUSTENTARAM ORALMENTE O/A(S) ADVOGADO/A(S) RICARDO SCRAVAJAR GOUVEIA", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO Nº 1155313-25.2023.8.26.0100

APELANTE: ALOHA ASSET MANAGEMENT LTDA.

APELADO: LAUDELINA PEREIRA APOVIAN

ORIGEM: 3ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL

MAGISTRADA DE PRIMEIRO GRAU: MONICA DI STASI

VOTO Nº 12065

EMENTA:

APELAÇÃO – AÇÃO INDENIZATÓRIA – IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA – COBRANÇA DE INDENIZAÇÃO PELO NÃO USO DO IMÓVEL, BEM COMO PELO PAGAMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS ATÉ A IMISSÃO NA POSSE – AÇÃO JULGADA IMPROCEDENTE – INCONFORMISMO DA PARTE AUTORA – ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA E AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DA SENTENÇA – NÃO OCORRÊNCIA – AUSÊNCIA DE PROVAS DE QUE A RÉ ESTAVA FAZENDO USO DO IMÓVEL – ARTIGO 373, INCISO I, DO CPC – COTA CONDOMINIAL DEVIDA DESDE A ARREMATACÃO, MESMO ANTES DA IMISSÃO NA POSSE – OBRIGAÇÃO PROPTER REM – PRECEDENTES DO C.STJ. – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 – Trata-se de ação indenizatória movida por ALOHA ASSET MANAGEMENT LTDA. em face de LAUDELINA PEREIRA APOVIAN.

A apelante arrematou imóvel da ré em hasta pública realizada nos autos da ação judicial nº 0100615-43.2010.8.26.0100.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Alega o requerente na exordial que não pôde usufruir do imóvel em razão da demora da ré em lhe entregar o bem, o que ocorreu somente após o cumprimento de mandado de imissão na posse, fazendo jus, assim, à indenização.

A ação foi julgada improcedente.

Inconformada, recorre a parte autora alegando, em síntese, que deve ser julgada procedente a ação, para que seja indenizado pelo período em que não pode se utilizar do bem, bem como pelos valores pagos a título de cota condominial do imóvel antes da imissão na posse.

Há contrarrazões.

É o relatório.

2 – Complementado o preparo, passo à análise do recurso.

Quanto as preliminares alegadas em apelação, com relação à ausência de pronunciamento explícito sobre as alegações do recorrente, verifica-se que a jurisprudência pacífica do C.STJ. tem reconhecido que não é obrigatória a análise detalhada de todos os argumentos trazidos pelas partes, bastando que o Magistrado fundamente seu entendimento na sentença, tal como ocorreu no presente caso.

Ainda, neste sentido:

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
PRODUÇÃO DE PROVAS. CERCEAMENTO DE DEFESA.
INOCORRÊNCIA. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO.**

SUFICIÊNCIA DAS PROVAS. DEVER DE MOTIVAÇÃO. ART. 927 DO CPC. ACÓRDÃO E SENTENÇA DAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. NÃO CONSTAM DO ROL PRECEDENTES VINCULANTES. INEXISTÊNCIA DO DEVER DE ANÁLISE PORMENORIZADA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 DO STJ. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. REVISÃO INVIÁVEL. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Não configura o cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção de prova oral, quando o tribunal de origem entender que o feito foi corretamente instruído, declarando a existência de provas suficientes para o seu convencimento. 2. "O magistrado é o destinatário da prova, competindo às instâncias ordinárias exercer juízo acerca da suficiência das que foram produzidas, nos termos do art. 130 do CPC. A avaliação tanto da suficiência dos elementos probatórios que justificaram o julgamento antecipado da lide (art. 330, I, do CPC), quanto da necessidade de produção de outras provas demandaria a incursão em aspectos fático-probatórios dos autos, inviável, portanto, em recurso especial (Súmula n. 7/STJ)" (AgRg no REsp 1449368/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2014, Dje 27/08/2014). 3. O julgador não é obrigado a discorrer sobre todos os argumentos levantados pelas partes, mas sim decidir a contento, nos limites da lide que lhe foi proposta, fundamentando o seu entendimento de acordo com o seu livre convencimento, baseado nos aspectos pertinentes à hipótese sub judice e com a legislação que entender aplicável ao caso concreto. 4. Com exceção dos precedentes vinculantes previstos no rol do art. 927 do CPC, inexiste obrigação do julgador em analisar e afastar todos os precedentes, acórdãos e sentenças, suscitados pelas partes. 5. O prequestionamento não exige que haja menção expressa dos dispositivos infraconstitucionais tidos como violados, entretanto, é imprescindível que no aresto recorrido a questão tenha sido discutida e decidida fundamentadamente, sob pena de não preenchimento do requisito do prequestionamento, indispensável para o conhecimento do recurso, nos termos da Súmula 211/STJ. 6. É firme o entendimento desta Corte Superior entende que o valor estabelecido, pelas instâncias ordinárias, a título de honorários advocatícios, só pode ser alterado nas hipóteses em que a condenação se revelar irrisória ou exorbitante, distanciando-se dos padrões de razoabilidade e de proporcionalidade. 7. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.427.771/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Quarta Turma, julgado em 24/6/2019, DJe de 27/6/2019.)

Assim, não há que se falar em provimento jurisdicional incompleto.

Outrossim, verifica-se que o alegado cerceamento de defesa em razão da ausência de realização de perícia requerida pela parte ré não ocorreu.

Destarte, cabe ao juiz da causa determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito, devendo indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias, nos termos do artigo 370, do Código de Processo Civil e da análise dos autos verifica-se que não ocorreu o alegado cerceamento de defesa.

Quanto ao mérito, verifica-se que a r. sentença entendeu pela falta de prova de que a parte autora tenha sido impedida de fruir do bem.

Com razão a r. sentença, vê-se dos autos que o ora apelante, tanto em sua exordial, como em sua apelação não juntou documentos que comprovem que não teve acesso ao bem porque estava ocupado pela ré.

Assim, verifica-se que a parte autora se limitou a alegar que deixou de usufruir do bem em razão da demora na imissão na posse que somente ocorreu por meio de oficial de justiça, que necessitou de chaveiro para adentrar ao bem, contudo, a parte autora não fez prova alguma de que o imóvel estava sendo utilizado pela parte ré, motivo pelo qual lhe seria devida indenização, ao contrário, pela certidão do oficial de justiça verifica-se que o imóvel estava livre de coisas e pessoas (fls. 140).

Destarte, sem que houvesse a juntada aos autos de documento que seja capaz de comprovar o direito alegado pela parte autora, não merece acolhida o pedido apresentado na exordial quanto à indenização pelo não uso do imóvel, devendo ser rejeitado nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

Ademais, no que diz respeito ao pagamento de indenização em razão dos pagamentos da cota condominial antes da imissão na posse, vê-se que o C.STJ. tem firmado entendimento que por se tratar de obrigação *propter rem*, devem ser pagas pelo arrematante desde a arrematação do imóvel independentemente de haver sido imitido na posse do imóvel.

Neste sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS ENTRE A ARREMATAÇÃO 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 imitido 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.

2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.527.075/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 4/6/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE OPOSTA PELO ARREMATANTE DO IMÓVEL. DÉBITOS POSTERIORES À ARREMATAÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA. REGISTRO IMOBILIÁRIO E IMISSÃO NA POSSE DO BEM AINDA NÃO EFETIVADOS. IRRELEVÂNCIA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. AGRAVO PROVIDO.

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.

2. Aperfeiçoada a arrematação, com a lavratura do auto, resta materializada causa de transferência da propriedade com todos os direitos que lhe são inerentes, ressalvados aqueles que dependem, por lei, de forma especial para aquisição (REsp 833.036/SP, Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 18/11/2010, DJe de 28/03/2011).

3. Existência de distinção entre o presente caso e aquele julgado pela Segunda Seção no REsp 1.345.331/RS, da relatoria do Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO (Tema Repetitivo 886), uma vez que, aqui, não se cuida de contrato de compra e venda de imóvel, mas de aquisição em arrematação judicial, hipótese não aventada no precedente obrigatório (distinguishing).

4. Agravo interno provido para conhecer e dar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 1.347.829/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 10/12/2019, DJe de 19/12/2019.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL QUE FOI OBJETO DE HASTA PÚBLICA. DESPESAS POSTERIORES À ARREMATAÇÃO. TERMO INICIAL. LAVRATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO.

1. Ação de cobrança de despesas condominiais.

2. Nos termos do entendimento jurisprudencial firmado pelo STJ, a responsabilidade do arrematante com as despesas condominiais posteriores à arrematação inicia-se com a lavratura do auto de arrematação. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.983.948/PE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 19/10/2022.)

Assim, à míngua de fato novo deduzido nas razões de apelo, apto a ensejar a modificação do *decisum*, a r. sentença deve ser confirmada por seus próprios e bem deduzidos fundamentos, emanados à luz do contraditório, os quais ficam inteiramente adotados como razão de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

decidir pelo **não provimento do recurso**, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso nos termos da fundamentação supra.

Nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários em favor do Patrono da ré em 5%.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR