



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Registro: 2025.0000303894**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2297011-74.2024.8.26.0000/50000, da Comarca de Santos, em que é embargante CARLOS ALBERTO LOMBELLO JUNIOR, é embargado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRAIA PALACE.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), RÔMOLO RUSSO E L. G. COSTA WAGNER.

São Paulo, 28 de março de 2025.

**GOMES VARJÃO**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica

Comarca: **SANTOS - 3ª VARA CÍVEL.**

Embargante: **CARLOS ALBERTO LOMBELLO JUNIOR**

Embargado: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRAIA PALACE**

Interessados: **MARIO SERGIO ATTAB MACHADO PORTELLA; PATRÍCIA ATTAB MACHADO PORTELLA; MUNICÍPIO DE SANTOS; UNIÃO FEDERAL – PRFN**

**VOTO Nº 45.969**

**Inexistência de omissão, contradição e/ou obscuridade. Embargos declaratórios rejeitados.**

Proferido o v. acórdão de fls. 46/49, que negou provimento ao agravo de instrumento interposto contra a r. decisão que indeferiu o pedido formulado pelo arrematante de retificação do edital de praxeamento do imóvel gerador das despesas, opõe o agravante embargos declaratórios.

Argumenta que o aresto não se pronunciou sobre a divergência entre a r. decisão judicial e o edital do leilão. Alega que a r. decisão de fls. 217/219 dos autos de origem dispôs que o arrematante arcaria com os débitos pendentes que recaíssem sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme art. 130, § único, do CTN e exceto os débitos de condomínio que possuem natureza *propter rem*, os quais ficam subrogados no preço da arrematação. Sustenta que o edital do leilão aprovado pelo juízo consignou que o arrematante seria responsável pelos débitos condominiais, salvo se o valor da arrematação fosse suficiente para quitá-los. Defende que essa disposição é incompatível com a decisão de fls. 217/219. Assinala que o aresto deixou de se manifestar sobre o princípio da segurança jurídica e sobre o prejuízo material suportado por ele, arrematante. Anota que o art. 903 do CPC estabelece que, após a assinatura do auto de arrematação, o arrematante receberá o bem livre de quaisquer ônus, exceto os expressamente mencionados no edital. Assevera que, se a decisão judicial afastou expressamente a responsabilidade do arrematante pelos débitos condominiais, é evidente que o edital, ao impor tal obrigação, violou o disposto no art. 903 e

afetou a previsibilidade e a confiança do arrematante sobre a legalidade do ato. Prequestiona os dispositivos legais mencionados. Requer a concessão de efeito suspensivo e o acolhimento dos embargos.

**É o relatório.**

O recurso não comporta acolhimento, eis que o aresto não padece de qualquer dos vícios elencados no art. 1.022 do CPC.

O v. acórdão assinalou expressamente que constou (i) da r. decisão de fls. 217/219 dos autos de origem que *“o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação”* e (ii) do edital, cuja minuta foi expressamente aprovada pelo juízo, que o arrematante arcaria com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 do CC), salvo disposição em contrário (g.n. - fl. 281 dos autos de origem).

Logo, se há disposição em contrário na r. decisão de fls. 217/219 dos autos de origem, aplica-se o que constou na decisão, não havendo a divergência alegada pelo ora embargante.

Ante o exposto, rejeito os embargos.

É meu voto.

**Des. GOMES VARJÃO**

**Relator**