



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307321

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2217002-28.2024.8.26.0000/50000, da Comarca de São Paulo, em que são embargantes MAXCASA XXVIII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., MAXCASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, MAXCASA S.A, MAXCAP MAXHAUS PARTICIPAÇÕES LTDA. e MAXCAP REAL ESTATE INVESTIMENT ADVISORS LTDA., são embargados ANTONIO CARLOS GUIDONI FILHO, LUIZ RENATO MONTEZ GUIDONI e RAVENDRA RYAN MONIZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ELCIO TRUJILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 2217002-28.2024.8.26.0000/50000

Comarca: São Paulo

**Embargantes: Maxcasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.
e outras**

Embargados: Antonio Carlos Guidoni (e outros)

Voto nº 48.562

EMBARGOS DECLARATÓRIOS -- Agravo de instrumento -- Arrematação de imóvel em leilão eletrônico onde arrematantes buscam afastar pagamentos de débitos condominiais entre a arrematação e a expedição da carta respectiva diante previsão constante no edital de hasta pública -- Oferta com previsão de aquisição livre de ônus até a expedição da já mencionada carta -- Deferimento da medida para o afastamento da indevida exigência de pagamento de parte dos arrematantes -- Condições claras e especificadas -- Ausentes pontos em omissão junto ao julgado questionado -- Fundamentos a ensejar o recurso apresentado não presentes -- EMBARGOS REJEITADOS.

Vistos.

Com o V. Acórdão constante às fls. 48/56 (autos de agravo de instrumento), que, por unanimidade de votos, deu provimento ao recurso, busca o polo embargante, mediante razões constantes de fls. 1/10, em reiteração dos temas, inconformado com o resultado que lhe foi desfavorável, a reversão do resultado sob argumentos de omissão e, também, em busca de eventual prequestionamento.

É o relatório.

Caso de pronta rejeição dos embargos.

Dispõe o Código de Processo Civil:

“Art. 1.022. Cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para:

I - esclarecer obscuridade ou eliminar contradição;

II - suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento;

III - corrigir erro material.

Parágrafo único. *Considera-se omissa a decisão que:*

I - deixe de se manifestar sobre tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em incidente de assunção de competência aplicável ao caso sob julgamento;

II - incorra em qualquer das condutas descritas no art. 489, § 1º.”

O polo embargante, renovando pontos referentes ao julgamento, pretende a obtenção, em realidade, de alteração do resultado que, no caso não atendeu aos seus interesses tendo, para tanto, em renovação das questões já analisadas, insistido na alteração do resultado proclamado ou motivação para sustentar eventual prequestionamento.

Contudo, ausente razão.

O v. acórdão, de forma objetiva, equacionou a condição posta em julgamento tendo, inclusive, de forma direta e específica, analisado todos os pontos postos em conflito, o que motivou ao afastamento da responsabilidade dos polo arrematante pelo pagamento dos débitos indicados com o consequente provimento do recurso e alteração do quanto antes determinado em primeiro grau.

Apura-se, tão somente, discordância da parte com o resultado agora ditado e proclamado ausentes pontos em vício junto ao V. Acórdão questionado cumprindo realçar que a r. decisão, de caráter técnico, não comporta qualquer alteração.

Conforme decidido no julgado embargado:

“Trata-se de agravo de instrumento contra a r. decisão de fls. 2.251/2.252 (autos da ação de origem) que, em fase de

cumprimento da sentença em ação de obrigação de fazer, indicou que os débitos condominiais são devidos a partir da data da arrematação, ainda que não tenha ocorrido a imissão na posse do imóvel (processo nº 0031309-06.2018.8.26.0100 – 37ª Vara Cível do Foro Central da Capital).

Em busca de reforma, sustentam os agravantes a suspensão das cobranças das verbas condominiais referentes ao período entre a arrematação e a efetiva expedição da carta de arrematação do bem.

O pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal foi deferido para determinar a suspensão das cobranças das despesas condominiais referentes ao período entre a arrematação e a efetiva expedição da carta de arrematação do imóvel, até o pronunciamento definitivo pela Câmara – fls. 20/22.

Contraminuta às fls. 26/33.

É o relatório.

O recurso merece acolhimento.

Em **22 de setembro de 2023**, **LUIZ RENATO MONTEZ GUIDONI**, **RAVENDRA RYAN MONIZ** e **ANTONIO CARLOS GUIDONI FILHO** arremataram o imóvel objeto da matrícula nº 271.006, do 15º Registro de Imóveis da Capital – fls. 2.030/2.036 (autos da ação de origem).

Constou do edital do leilão eletrônico – fls. 1.840/1.845 (autos da ação de origem):

8) **BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leilado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza *propter rem*, conforme artigo 908 § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do C.T.N. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver.

(destaquei)

A carta de arrematação foi expedida em **17 de julho de 2024** – fls. 2.258/2.260 (autos da ação de origem).

Pois bem.

O limite do questionamento reserva-se a definir se os arrematantes são ou não os responsáveis pelo pagamento de débitos condominiais no período entre a arrematação e a expedição da carta de arrematação, considerando a previsão expressa contida no edital da hasta pública.

Os agravantes (arrematantes) buscam afastar tal responsabilidade e, para tanto, sustentam que o edital de praça definiu essa condição.

Os agravados, porém, sustentam que os arrematantes são responsáveis pelos encargos condominiais, independentemente de sua imissão na posse, diante da natureza do crédito, por se tratar de obrigação “*propter rem*”.

Daí a razão, de plano, do deferimento do efeito suspensivo ensejando a prévia e indispensável manifestação dos envolvidos.

O edital, no caso analisado, resultou de

termos específicos quanto ao questionamento ora deduzido; todavia, cumpria às partes a conferência e, com ponto discordando, o apontamento junto ao juízo do feito para análise e deliberação.

Inerte quedaram-se os agravados, portanto, no momento adequado e, por consequência, aceitaram os termos ali indicados, ainda que a gerar divergências como a ora analisada na fase de execução.

Para a responsabilização integral de arrematante no tocante ao pagamento de dívidas posteriores, mostra-se indispensável indicação de dívida, de credor e de qual natureza.

Efetivamente, da leitura do edital e particularmente, do trecho já destacado neste voto, o edital apresenta a informação adequada no sentido de tornar clara a existência de valor condominial incidente sobre o bem posto em hasta pública e nem o polo agravado cuidou, no momento oportuno, como assinalado, de fazer o apontamento ou requerer a complementação em correção em atenção ao disposto pelo inciso VI, do artigo 886¹, do Código de Processo Civil.

Não se pode olvidar, importante realçar, que *“...o edital de praça é providência destinada a atrair possíveis pretendentes a arrematar, devendo conter todos os dados indispensáveis e relevantes para que estes possam conhecer com precisão o bem, com todas suas características e*

¹ CPC, Art. 886: “O leilão será precedido de publicação de edital, que conterá: (...)

VI – menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados.”

eventuais ônus, além do valor de avaliação, de sorte a permitir aos licitantes o exercício pleno do direito de participação no certame” (Al. n. 2063273-65.2013.8.26.0000, TJ/SP, 30ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Andrade Neto, j. 26.02.14).

A respeito do tema e considerando as peculiaridades do caso ora analisado, tem-se por necessária a reforma da r. decisão atacada. Eis os termos do julgado:

“(…)

O caso presente, contudo, possui peculiaridades que merecem maior atenção, como se passa a expor. O agravante adquiriu o imóvel gerador do débito por meio de hasta pública, hipótese de acesso originário à propriedade. Desse modo, a responsabilidade do arrematante pelo adimplemento dos débitos anteriores à arrematação, ou mesmo posteriores mas anteriores à expedição da competente carta de arrematação, depende de previsão edilícia. Isso porque, os débitos anteriores à arrematação, desde que devidamente inseridos no edital de praça e leilão, restarão a cargo do arrematante. Nesse sentido, aliás, a jurisprudência pátria é uníssona. A contrario sensu, o arrematante não poderá ser demandado por dívida anterior à arrematação se constar do edital da hasta pública que o arrematante receberá o bem livre e desembaraçado de qualquer ônus, ou mesmo se o edital for omissivo a esse respeito. Aqui cabe rememorar que no caso não se está a tratar de débito anterior ao praxeamento do bem, mas sim de débito originado entre o ato de arrematação e a expedição da competente carta, período no qual o executado permaneceu usufruindo do imóvel. Na espécie, consta expressamente do Edital de Leilão (mov. 280.3 dos autos de cumprimento de sentença):

OBSERVAÇÃO: Os bens serão adquiridos livres e desembaraçados de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega — (Artigo 908, [parágrafo 1º do CPC](#) e Artigo 130, [parágrafo único do CTN](#)). Grifei.

Como se vê, nos exatos termos da previsão editalícia, o arrematante somente arcará com os débitos do imóvel após a expedição da carta de arrematação, e não do ato que lhe deu ensejo. A expedição da carta de arrematação data de 13/11/2020 (mov. 512.1, dos autos de cumprimento de sentença), de modo que somente a partir dessa data o arrematante pode ser responsabilizado pelos débitos incidentes sobre o imóvel que arrematou. É nesse sentido o entendimento emanado da Corte Superior. Confira-se.

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATANTE. RESPONSABILIDADE. PREVISÃO NO EDITAL DOS DÉBITOS. SUCESSÃO PROCESSUAL. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PRECEDENTES. 1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada. 2. Tendo o imóvel sido alienado em hasta pública com informação no edital acerca da existência de débitos condominiais, responde o arrematante por dívidas condominiais anteriores à arrematação, devido ao caráter 'propter rem' da obrigação (AgInt nos EREsp 1532631/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 18/8/2020, DJe 21/8/2020). 3. Agravo interno a que se nega provimento. ([AgInt no AREsp 1434491/SP](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 22/11/2021, DJe 25/11/2021).

(...)

Do teor do acórdão proferido no [recurso especial n. 1197824/RJ](#), extrai-se que:

... esta Corte Superior tem entendimento assente no sentido de não ser legítima a responsabilização do arrematante do bem pelos débitos, neles incluídas as cotas condominiais, que foram expressamente afastadas no edital de praxeamento - tal como no presente caso -, ou dele não constaram. **Ora, a responsabilização do arrematante por eventuais encargos que tenham sido formal e declaradamente arredados no edital de praça é incompatível com os princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança inerente aos atos, além de acarretar o descrédito da alienação em hasta pública, afastando o interesse de eventuais arrematantes em adquirir bens por meio de alienação judicial.**

(REsp [1197824/RJ](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 18/10/2016, DJe 28/10/2016). Destaquei. (...)

Em caso semelhante ao dos presentes autos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO SUMÁRIA DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. EDITAL COM PREVISÃO EXPRESSA DE ENTREGA DO BEM LIVRE E DESEMPARADO ATÉ A EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATACÃO. IMPOSSIBILIDADE DE RESPONSABILIZAR O ARREMATANTE QUANTO AO PAGAMENTO DAS TAXAS DE CONDOMÍNIO ENTRE O PERÍODO DA ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATACÃO E A IMISSÃO DA POSSE. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.(TJPR - 9ª C. Cível - [0037933-54.2021.8.16.0000](#) - Londrina -

Rel.: DESEMBARGADOR ARQUELAU ARAUJO RIBAS - J. 23.10.2021).

(...)

não obstante a possibilidade de insurgência em face da arrematação prevista no art. 903, do [Código de Processo Civil](#), o edital da hasta pública, à disposição de todas as partes envolvidas, inclusive, pois, do ora embargante, deve ser respeitado. E dele constava expressamente que o arrematante somente arcaria com os débitos do imóvel após a expedição da carta de arrematação, e não do ato que lhe deu ensejo. Para além disso, o executado, ora embargante, permaneceu usufruindo indevidamente do imóvel arrematado até a data da imissão na posse pelo arrematante, sem efetuar o pagamento das cotas taxas condominiais nesse interregno, ou seja, gerou as despesas cujo pagamento lhe está sendo imputado. Diferente seria, por certo, SE NÃO HOUVESSE A PREVISÃO EDITALÍCIA, ou até mesmo se o imóvel estivesse desocupado. Nessa realidade, vale repetir, impor a obrigação a quem não tem o dever de suportá-la, no caso o arrematante – segundo clara previsão editalícia –, implicaria em favorecer eventual locupletamento ilícito ao efetivo possuidor do imóvel no período em que se venceram as cotas condominiais ora tratadas. Veja-se que, em nenhum momento, negou-se o caráter propter rem dos débitos condominiais, tampouco se disse que o embargante não poderia ter se valido do disposto no art. 903, do [Código de Processo Civil](#). O que claramente se fez foi solucionar a questão à luz do edital da hasta pública, das peculiaridades do caso e da jurisprudência pátria em casos semelhantes, inclusive a emanada da Corte Superior: Ora, a responsabilização do arrematante por eventuais encargos que tenham sido formal e declaradamente arredados no edital de praça é incompatível com os princípios da segurança jurídica e da proteção da

confiança inerente aos atos, além de acarretar o descrédito da alienação em hasta pública, afastando o interesse de eventuais arrematantes em adquirir bens por meio de alienação judicial.

(REsp [1197824/RJ](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 18/10/2016, DJe 28/10/2016). Destaquei.

Assim, o disposto no art. [903](#), do [Código de Processo Civil](#) em nada alteraria a solução dada à lide. (...)” (TJPR Embargos de declaração nº 00970998020228160000, Des. Rel. Helio Henrique Lopes Fernandes Lima, j. em 22/08/2022, 8ª Câmara Cível, Data de Publicação: 23/08/2022).

Assim, cumpre a reforma da r. decisão atacada para afastar, ante previsão expressa do edital da hasta pública, a responsabilidade dos arrematantes, ora agravantes, pelos débitos condominiais referentes ao período entre a arrematação e a efetiva expedição da carta de arrematação do bem.

Ante o exposto, cassada a liminar anteriormente deferida, **DOU PROVIMENTO** ao agravo.”(fls. 49/56)

O inconformismo da parte não guarda, portanto, sustentação na modalidade recursal escolhida nesta fase revelando, pelo que aponta, mero inconformismo com o resultado proclamado por unanimidade razão pela qual, fugindo o recurso ora apresentado da base sustentadora de embargos, ausente vício qualquer diante, como já posto, mero inconformismo da parte.

Ademais, *“Em princípio, não se admitem embargos de declaração infringentes, isto é, que, a pretexto de esclarecer ou complementar o julgado anterior, na realidade buscam alterá-lo”* (RTJ 90/659, RSTJ 109/365, RT 527/240) sendo que *“Os embargos de declaração não devem revestir-se de caráter infringente. A maior elasticidade que se lhes reconhece, excepcionalmente, em casos de erro material evidente ou de manifesta nulidade de acórdão* (RTJ 89/548, 94.1.167, 103/1.210, 114/351), *não justifica, sob pena de grave disfunção jurídico-processual dessa modalidade*

de recurso, a sua inadequada utilização com o propósito de questionar a correção do julgado e obter, em consequência, a desconstituição do ato decisório (RTJ 154/223, 155/964, 158/264, 158/689, 158/993, 159/638).

Tanto que *“O efeito modificativo dos embargos de declaração tem vez, apenas, quando houver defeito material que, após sanado, obrigue a alteração do resultado do julgamento”* (STJ- Corte Especial, ED em AI 305.080-MG-Ag.Rg-Edcl, Rel. Min. Menezes Direito, j. 19.2.03, DJU 19.5.03, p. 108).

Estabelece, ainda, o art. 337, do Regimento Interno do Supremo Tribunal Federal: *“Cabem embargos de declaração, quando houver no acórdão obscuridade, dúvida, contradição ou omissão que devam ser sanadas”*.

Importante, também, realçar o disposto pelo art. 1.025, do Código de Processo Civil:

“Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de prequestionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade”

Nada, portanto, a declarar.

Nessas condições, por tempestivo, conhece-se do recurso, entretanto, **REJEITAM-SE OS EMBARGOS**.

ELCIO TRUJILLO
Relator