



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310025

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2368818-57.2024.8.26.0000, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é agravante RODRIGO KAWAMURA, é agravado CONDOMINIO PARQUE RESIDENCIAL TIRADENTES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 31 de março de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 4.875

Agravo de Instrumento nº 2368818-57.2024.8.26.0000

Comarca: São Benardo do Campo (5ª Vara Cível)

Agravante: Rodrigo Kawamura (interessado/arrematante)

Agravado: Parque Residencial Tiradentes (exequente)

Juiz(a) prolator(a): Carlo Mazza Britto Melf

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. LEGITIMIDADE ATIVA DO ARREMATANTE DO IMÓVEL. PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE AFASTADA. PROCESSO SUSPENSO PARA A REALIZAÇÃO DA VENDA DO IMÓVEL PENHORADO EM OUTRA AÇÃO. AUSENTE INÉRCIA DO EXEQUENTE POR PRAZO SUPERIOR AO DA PRESCRIÇÃO DA AÇÃO (5 ANOS).

1. Decisão que rejeitou alegação de prescrição intercorrente.
2. Inconformismo do agravante/devedor não acolhido.
3. Legitimidade passiva do arrematante do imóvel objeto da dívida. Responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais após a arrematação. Entendimento consolidado pelo STJ.
4. Ausente inércia do exequente por prazo superior ao quinquenal previsto pelo art. 206, § 5º, inc. I, do CC.
5. Recurso desprovido. Decisão mantida.

***Ação na origem:** Incidente de cumprimento de sentença proferida em ação de cobrança (despesas condominiais).*

***Agravante:** Rodrigo Kawamura (interessado/arrematante).*

***Agravado:** Condomínio Parque Residencial Tiradentes (exequente).*

***Decisão agravada:** Decisão que não reconheceu a*

prescrição intercorrente alegada (fls. 75, dos autos de origem).

Pretensão recursal: Requer a reforma da decisão agravada para que declare a prescrição intercorrente (fls. 1/7, deste instrumento).

Sem efeito suspensivo (fls. 17).

Contrarrazões, com preliminar de ilegitimidade ativa do agravante (fls. 20/28).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 13/14).

Sem objeção ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. Preliminarmente:

1.1. É caso de rejeição da alegada ilegitimidade ativa do agravante, porque na qualidade de arrematante do imóvel objeto da dívida executada, tem interesse na extinção da execução, até porque, conforme entendimento consolidado pelo STJ, o arrematante é o responsável pelo pagamento das cotas condominiais a partir da arrematação.

1.2. Oportuno destacar que em casos semelhantes

assim decidiu o STJ e também este Tribunal:

“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).

“Agravo de instrumento. Ação de cobrança de despesas condominiais. Cumprimento de sentença. Imóvel arrematado em leilão judicial realizado no curso da lide. Arrematante que responde pelo débito condominial desde a data da arrematação, ainda que não imitado na posse do imóvel, em razão da natureza propter rem da obrigação. Jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça. Decisão mantida. Recurso improvido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2239168-25.2022.8.26.0000; Relator (a): **Ruy Coppola**; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 31ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/02/2023; Data de Registro: 14/02/2023).;

2. Quanto ao mérito recursal, voto pelo desprovimento do agravo.

2.1. A decisão agravada corretamente rejeitou a

alegação de prescrição intercorrente, tendo em vista que os autos aguardavam a realização de atos expropriatórios do imóvel objeto da dívida, pois penhorado nos autos de outra ação (proc. nº 1.766/06 - 0040566-41.2006.8.26.0564).

2.2. Em que pese o pedido de suspensão da execução e o arquivamento em 25/4/2017 (fls. 15), não houve inércia do exequente por prazo superior a 5 anos, prazo prescricional aplicável à ação de cobrança de despesas condominiais, conforme decidido pelo STJ na sistemática dos recursos repetitivos (REsp 1.483.930/DF).

De fato, embora suspensa a execução até 25/4/2018, nos termos do art. 921, § 1º, do CPC, o exequente se manifestou nos autos em 25/03/2022 informando o resultado das praças (fls. 17), de forma que *não houve inércia por prazo superior a 5 anos*.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

PAULO ALONSO

Relator