



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310746

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2315455-58.2024.8.26.0000, da Comarca de Praia Grande, em que é agravante CONDOMINIO EDIFICIO SILEUGUS, é agravado AILTON DA SILVA PAVÃO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° 27.734

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 2315455-58.2024.8.26.0000

COMARCA: PRAIA GRANDE (3ª VARA CÍVEL)

AGRAVANTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SILEUGUS

AGRAVADO: AIRTON DA SILVA PAVÃO

JUÍZA DE PRIMEIRO GRAU: FERNANDA HENRIQUES GONÇALVES ZOBOLI

PROCESSUAL CIVIL - Ação de execução de título extrajudicial voltada ao recebimento de despesas condominiais em atraso - Arrematação, em outra ação, do imóvel gerador do débito - Decisão de primeiro grau que indefere pedido de substituição do polo passivo para inclusão dos arrematantes - Agravo interposto pelo condomínio exequente - Previsão no edital de eleição sobre o dever do arrematante diligenciar acerca de eventuais débitos incidentes sobre o imóvel - Previsão também de sub-rogação somente dos débitos tributários - Responsabilidade do arrematante pelas despesas condominiais anteriores e posteriores à arrematação - Recurso provido

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão proferida a fls. 329/331 dos autos de origem.

O condomínio exequente busca a reforma da decisão alegando, em síntese, que “o Agravante busca a responsabilização do arrematante pelos débitos condominiais, o que encontra respaldo na natureza propter rem da dívida, onde o edital de arrematação (DOC. Anexo) especifica claramente que a parte interessada verifique os eventuais débitos sobre o bem, o que não ocorreu, fato que o arrematante não procurou saber o valor do débito condominial atualizado, ônus que lhe competia” e que, “Segundo a jurisprudência, o arrematante é responsável pelos débitos condominiais até o limite do valor especificado no edital de arrematação, não sendo necessário o ajuizamento de ação autônoma. Dessarte, resta clara a responsabilidade do arrematante pelos débitos condominiais, sendo imperativa a reforma da decisão agravada para assegurar o cumprimento integral das obrigações associadas o imóvel arrematado”. Requer que “o recurso seja conhecido e provido, para que seja reconhecida a substituição do polo passivo, para configurar o arrematante no polo passivo da ação de execução nº 1004194-89.2019.8.26.0477, onde está sendo realizado a cobrança de débitos condominiais relativos a unidade 204, referente ao período anterior da arrematação”.

O pedido de efeito suspensivo foi indeferido pelo relator (fl. 40).

O agravado não apresentou resposta (certidão de fl. 42).

É o relatório.

A decisão agravada foi assim redigida na parte que interessa ao julgamento do presente recurso: “Vistos. 1. Fls. 317/318: INDEFIRO o pedido de substituição do polo pelo arrematante, considerando que não compete àquele os débitos

anteriores à arrematação. Se o caso, deverá o exequente propor ação em face do arrematante dos valores após a arrematação”.

Respeitado o entendimento adotado pela MM. Juíza de primeiro grau, o inconformismo comporta acolhimento.

O imóvel gerador dos débitos objeto da ação de execução foi arrematado nos autos de outra ação judicial na qual era parte o executado Ailton da Silva Pavão.

Constou do edital de hasta pública que “DOS DÉBITOS. Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. Os débitos de natureza tributária, que se adequem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste, irão sub-rogar ao preço da arrematação” (fl. 326 de origem).

Os termos previstos no edital encontram-se de acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. 1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que se trata a dívida de condomínio de obrigação propter rem, sendo a pessoa que arrematou o bem e cujo nome consta no registro do imóvel como proprietário responsável pelo pagamento das cotas condominiais vencidas, ainda que anteriores à arrematação, ressalvada a hipótese de omissão do edital quanto aos referidos débitos. 2. Agravo regimental a que se nega provimento (4ª Turma, AgRg no AREsp 227546/DF, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, 18.8.2015)

Em outras palavras, o Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o arrematante será responsável apenas pelo pagamento das dívidas posteriores à arrematação, desde que não conste do edital de praça ou de leilão ressalva quanto à existência de débito pretérito ou que não seja de alguma forma de seu conhecimento inequívoco.

No mesmo sentido o precedente desta Câmara:

APELAÇÃO. Ação de cobrança de débitos condominiais. Sentença que julgou procedente o pedido. Interposição de recurso de apelação pelo réu. Alegação de ilegitimidade passiva, sob o argumento de que não é responsável pelo pagamento dos débitos condominiais anteriormente à sua imissão na posse do imóvel. Imóvel arrematado em leilão público pelo apelante. Obrigação de natureza "propter rem". Responsabilidade pelo pagamento dos débitos condominiais a partir do momento da arrematação do imóvel, ainda que anteriores à imissão na posse. Apelo improvido (Apelação nº 0015202-42.2013.8.26.0008, Relator Desembargador Carlos Dias Motta, 23.11.2016)

Não se desconhece o teor do disposto no artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil, segundo o qual “*No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência*”. No entanto, não se pode afastar a responsabilidade do arrematante quanto às despesas condominiais anteriores à arrematação do imóvel em questão, considerando que o edital de hasta pública é expresso ao apontar que a sub-rogação dos débitos limitava-se aos de natureza tributária, atribuindo ao interessado do dever de diligenciar acerca da existência de outras dívidas incidentes sobre o imóvel.

Assim, não se cogita de omissão do edital em relação à existência de débitos relacionados ao imóvel, cabendo acrescentar que, havendo dúvidas acerca do procedimento de alienação judicial por leilão, deveria o arrematante ter adotado as devidas cautelas antes de arrematar o imóvel e observado as informações suficientes que estavam à sua disposição, não sendo possível eximi-lo das obrigações da natureza “*propter rem*” decorrentes do imóvel arrematado.

Sobre a matéria os precedentes deste Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Decisão que rejeitou desistência da arrematação. Ônus que recaiam sobre o imóvel devidamente indicados no edital, conforme art. 886, VI, CPC. Preceito que não obriga a indicação expressa do valor das respectivas dívidas. Informações suficientes. Desídia do próprio arrematante, que deveria ter melhor diligenciado antes do negócio. Precedentes deste E. Tribunal. Decisão mantida. Recurso desprovido (Agravado de Instrumento nº 2178242-78.2022.8.26.0000, Relator Desembargador Milton Carvalho, 36ª Câmara de Direito Privado, 15.8.2022)

APELAÇÃO. Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Embargos à execução. Legitimidade passiva dos arrematantes do imóvel gerador das despesas por dívidas anteriores e posteriores à arrematação. Dívida de natureza propter rem. Edital de praça do imóvel que imputava ao interessado o dever de pesquisa. Dever dos arrematantes em diligenciar junto ao condomínio sobre eventuais despesas pendentes. Execução inicialmente ajuizada contra os antigos proprietários. Arrematação no curso da lide, que ensejou a substituição do polo passivo. Ausência de inércia do exequente. Prescrição incorrente. Execução de despesas condominiais pelo condomínio que é possível, desde que documentalmente comprovada (artigo 784, X, do Código de Processo Civil). Não especificado em lei quais os documentos necessários para sua viabilidade na ritualística executiva. Ata de assembleia condominial apresentada aprovando as contas indicando a suficiência da prova documental. Todavia, há períodos cobrados em que não há nada além de tabela unilateral elaborada pelo exequente apontando os supostos valores devidos, os quais devem ser excluídos da execução. Atualização monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça. Correção. Dívida de natureza

propter rem, em caso de dívida líquida e certa ocorre com o vencimento de cada parcela (art. 397 do CC). Recurso parcialmente provido.

(Apelação Cível 1016944-22.2021.8.26.0003, 33ª Câmara de Direito Privado, Relatora Desembargadora Ana Lucia Romanhole Martucci, 22.9.2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Responsabilidade pelo pagamento das quotas condominiais correspondentes ao período entre a realização do leilão judicial e o aperfeiçoamento do auto de arrematação. Responsabilidades do arrematante definidas no edital de hasta pública, que determinou a sub-rogação apenas dos débitos tributários. Responsabilidades pelas parcelas vencidas e vincendas. Natureza sucessiva da dívida condominial. Precedentes do C. STJ. Decisão mantida. Recurso conhecido e não provido (Agravo de Instrumento 2283020-65.2023.8.26.0000, 25ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Almeida Sampaio, 15.1.2024)

Inexistente vício de informação a comprometer a validade dos atos de arrematação do imóvel, acolhe-se a pretensão recursal para a finalidade de se admitir a inclusão dos arrematantes no polo passivo.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se dar provimento ao agravo de instrumento.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator