



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000317379

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2046630-12.2025.8.26.0000, da Comarca de São Carlos, em que é agravante LG3F EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., é agravado CONDOMÍNIO TRÍADE 01- EDIFÍCIO LONDRES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto: 8776

Agravo de instrumento: 2046630-12.2025.8.26.0000

Agravante: LG3F Empreendimentos Imobiliário e Participações Ltda.

Agravado: Condomínio Triade 01-Edifício Londres

Origem: 2ª Vara Cível de São Carlos

MM. Juiz: Marcelo Luiz Seixas Cabral

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de execução de débitos condominiais.

Respeitável decisão que devido a instauração do concurso de credores, entendeu não ser possível expedição da certidão negativa de débitos condominiais, visto que ainda não houve a efetiva quitação.

Arrematante pretende obter a certidão negativa de débitos condominiais.

Sem notícia de que houve quitação da dívida, não se pode determinar a expedição da certidão negativa de débitos condominiais.

RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso interposto contra respeitável decisão que devido instauração do concurso de credores, entendeu não ser possível expedição da certidão negativa de débitos condominiais, visto que ainda não houve quitação (p. 765 autos originários).

A agravante/arrematante busca a emissão da certidão negativa de débitos condominiais. Esclarece que não se trata de extinção da dívida condominial face ao executado, mas sim a desvinculação da referida dívida em relação ao imóvel, pois, após a arrematação todos os débitos condominiais encontram-se quitados.

Contraminuta pela manutenção do julgado (p. 56/61).

Recurso tempestivo, com recolhimento de preparo (p. 10/11).

É o relatório.

V O T O.

Esta Câmara está preventa em razão do agravo de instrumento 2210542-25.2024.8.26.0000, julgado desprovido.

Trata-se de execução de débitos condominiais, tendo sido penhorado imóvel sob matrícula 133.731 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos/SP, posteriormente, arrematado pela agravante.

Consta do item “c” das condições ofertadas na proposta da arrematação (p. 471/474), e aceita pelo exequente/condomínio (p. 494/495), que a arrematante receberá o imóvel totalmente livre de ônus, encargos ou dívidas pendentes, inclusive tributos como "IPTU" e despesas condominiais.

O MM. Juiz consignou que aceitou o lance ofertado (página 471), observando que o imóvel será recebido pelo arrematante com o cancelamento das penhoras anteriores, bem como da averbação 11, consignando que o produto da arrematação será objeto de concurso de credores (p. 502/504).

Acontece que mesmo tendo o arrematante recebido o imóvel livre e desembaraçado, sem efetiva quitação da dívida, não se pode determinar expedição da certidão negativa de débitos condominiais.

Aliás, se a arrematação já lhe garante exoneração de encargos condominiais, sem possibilidade de prosseguir a execução contra a arrematante, até desnecessária certidão negativa, que poderia deixar nebulosa a questão da dívida ainda pendente em relação ao condomínio. Em tal hipótese não se recomenda expedir certidão negativa de débito ainda pendente de quitação, mesmo que seja obrigação de terceiros.

Sem outros elementos para infirmar a decisão agravada, impõe-se a sua manutenção.

Nesse contexto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

DARIO GAYOSO
Relator