



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320480

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2059515-58.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante SANTIAGO ANTONIO FUMAGILLI, Interessados SERGIO RICARDO MIASCOVSKY e NADIA FUMAGALLI ANTONIO, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO THAITANI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2059515-58.2025.8.26.0000

26ª Câmara de Direito Privado

Agravante: Santiago Antonio Fumagilli

Interessados: Sergio Ricardo Miascovsky e Nadia Fumagalli Antonio

Agravado: Condomínio Edifício Thaitani

Interessados: Sergio Ricardo Miaskovsky, Edla Mara Rocha, Arremate Judicial (Grupo Arremate Leilões), Luiz Carlos Levoto, Itaú Unibanco S/A, Tiago Clemente Sampaio(leiloeiro), Benedito de Paula Ferreira Junior e Município de São Paulo

Comarca: São Paulo

Juiz: Fábio Henrique Prado de Toledo

Voto nº 32529

Agravo de instrumento. Recurso interposto contra a r. decisão que reconheceu a responsabilidade exclusiva do agravante pelo débito condominial remanescente, rejeitando a alegação de alienação imobiliária por preço vil. Execução condominial. Ratificação recursal, transitada em julgado, da decisão que homologou a avaliação imobiliária (R\$ 512.000,00) e deferiu a alienação do bem por iniciativa particular. Precedente. A alienação por iniciativa particular, pelo valor de R\$ 320.000,00, corresponde a 62,5% do valor da avaliação imobiliária judicialmente homologado, afastada a alegação de preço vil. A coletividade condominial aprovou a proposta do adquirente, isentando-o do saldo da dívida condominial. Correto o reconhecimento judicial da responsabilidade exclusiva do agravante pela dívida condominial remanescente, inobstante a natureza propter rem da obrigação. Precedente. Não há falar em litigância de má-fé do agravante, cuja atuação não excedeu o exercício regular do direito de defesa, afastada a incidência da penalidade postulada em contraminuta. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento, com requerimento de efeito suspensivo, interposto por Santiago Antonio Fumagilli, em razão da r. decisão de fls. 1.418/1.419, integrada pelos embargos de declaração rejeitados de fls. 1.458/1.459, ambas proferidas na execução condominial nº. 1009959-16.2016.8.26.0002, pelo MM. Juízo da 14ª Vara Cível do Foro Regional

de Santo Amaro da Comarca da Capital, que reconheceu a responsabilidade exclusiva do agravante pelo débito condominial remanescente, rejeitando a alegação de alienação imobiliária por preço vil.

Alega o agravante, em resumo, que: a alienação por iniciativa particular ocorreu por preço vil; a avaliação imobiliária no valor de R\$ 512.000,00 é suspeita; em se tratando de obrigação *propter rem*, o adquirente responde pela dívida condominial.

O requerimento de efeito suspensivo foi deferido (fls. 69/70).

O Juízo de origem prestou informações (fls. 76/86).

O recurso foi regularmente processado, com apresentação de resposta, na qual o agravado postulou a condenação do agravante na penalidade por litigância de má-fé (fls. 88/97).

É o relatório.

Decido:

Trata-se de execução condominial, com ratificação recursal, transitada em julgado, da decisão que homologou a avaliação imobiliária (R\$ 512.000,00) e deferiu a alienação do bem por iniciativa particular. Nesse sentido, confira-se:

Agravo de instrumento. Ação de cobrança. Recurso interposto contra a r. decisão que não conheceu do teor da petição, homologou o laudo que avaliou o bem e deferiu o pedido de alienação por iniciativa particular. Excesso de execução que não constitui matérias de ordem pública, cognoscível ex officio, para fins de oposição de exceção de pré-executividade, cujos estreitos limites exigem prova pré-constituída do alegado. Controvérsia que recai sobre questão patrimonial, de natureza disponível e passível de discussão pela via dos embargos à execução, não servindo a exceção de sucedâneo processual, afastada a fungibilidade. Precedente. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2377811-89.2024.8.26.0000; Relator: Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 14ª Vara Cível;

Data do Julgamento: 03/02/2025; Data de Registro: 03/02/2025)

Neste contexto, foi proferida a r. decisão recorrida, que reconheceu a responsabilidade exclusiva do agravante pelo débito condominial remanescente, rejeitando a alegação de alienação imobiliária por preço vil, nos seguintes termos:

“Vistos.

1 - **Rejeito** a impugnação encartada pelo executado (fls. 1.297/1.305 e fls. 1.311/1.321).

De início, não há que se falar em violação ao princípio da boa-fé, porquanto a conduta do exequente em outros autos se deu especificamente em relação ao edital lá encartado, que, por certo, não é o mesmo instrumento de alienação aqui presente. Ademais, a decisão tomada pelo condomínio exequente está em sua estrita esfera de conveniência, considerando que se realiza a execução no interesse do exequente (art. 797, CPC).

A alegação de "Existência de Alternativa Mais Vantajosa" é genérica, de forma que um mero e-mail para supostas tratativas, por certo, não supera o depósito concretamente realizado nestes autos pelo arrematante (fls. 1.272/1.273). Quanto ao agravo de instrumento interposto, nada a prover, considerando a ausência de notícia de efeito suspensivo.

Ademais, quanto ao débito condominial remanescente, não há qualquer óbice a que seja cobrado exclusivamente do executado após a arrematação ainda que se trate de obrigação propter rem, porquanto o executado integrava a relação material com o imóvel ao tempo do nascimento da dívida e, nessa linha, pode o condomínio exequente optar, como o fez às fls. 1.381/1.384, pela cobrança apenas ao antigo proprietário, especialmente quando essa estratégia viabiliza a alienação do imóvel.

Também não há que se falar em preço vil, observando que a avaliação do bem se deu em R\$ 512.000,00, conforme decisão de fls. 1.267/1.268, e o depósito foi realizado no montante de R\$ 320.000,00 (fls. 1.272), o que foi devidamente autorizado em assembleia geral extraordinária (fls. 1.385/1.391).

Nesse passo, já deferido (fls. 1.267/1.268) o pedido de alienação por iniciativa particular referente ao imóvel de matrícula nº 261.172

do 11º CRI de São Paulo ao terceiro BENEDITO DE PAULA FERREIRA JÚNIOR, CPF/MF: 079.210.888-48, pelo montante à vista de R\$ 320.000,00, e, ainda, rejeitada a impugnação do executado, **expeça-se termo de alienação, carta de alienação e o mandado de imissão na posse.**

2 - **Intime-se** o Município de São Paulo para, no prazo de quinze dias, manifestar-se acerca da petição de fls. 1.409/1.410.

Intime-se” (fls. 1.418/1.419 da origem – grifos originais)

“Vistos.

Os embargos de declaração devem ser rejeitados, dado o notório caráter infringente, senão vejamos.

Aduz o embargante que este Juízo "deixou de analisar os autos para verificar o valor correto, auferido dentro do presente processo". A decisão embargada, porém, manifestou-se expressamente a esse respeito:

Também não há que se falar em preço vil, observando que a avaliação do bem se deu em R\$ 512.000,00, conforme decisão de fls. 1.267/1.268, e o depósito foi realizado no montante de R\$ 320.000,00 (fls. 1.272), o que foi devidamente autorizado em assembleia geral extraordinária (fls. 1.385/1.391).

Como se observa, o que pretende o embargante é impugnar extemporaneamente por via transversa a avaliação do bem, o que não pode ser admitido.

E o mesmo ocorre em relação aos argumentos de que a "decisão de (fls. 1418 -1419), publicada em 24/02/2025 contraria frontalmente o Vosso Edital de fls. 1009" e "desconsiderou a manifestação do Leiloeiro", pois o citado edital **é anterior à nova avaliação homologada**. É o que admite o próprio embargante: "a proposta foi feita sobre o valor de uma perícia suspeita, que avalia o imóvel abaixo do preço de mercado de 2017".

No que concerne à tese de que a "obrigação condominial é propter rem, devendo recair também sobre o COMPRADOR PARTICULAR", a decisão é cristalina: não há qualquer óbice a que seja cobrado exclusivamente do executado após a arrematação ainda que se trate de obrigação propter rem, porquanto o executado integrava a relação material com o imóvel ao tempo do nascimento da dívida e, nessa linha, **pode** o condomínio exequente optar, como o fez às fls. 1.381/1.384, pela cobrança apenas ao antigo proprietário,

especialmente quando essa estratégia viabiliza a alienação do imóvel.

Nesse mesmo sentido, confira-se:

*RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. Execução de título extrajudicial. Venda do imóvel penhorado em leilão. Débito remanescente. Ordem de prosseguimento da execução contra os antigos proprietários. **Débito anterior à arrematação. Insurgência dos executados. - Antigos proprietários. Crédito exequendo que não foi satisfeito na integralidade pelo produto da arrematação. Responsabilidade original dos proprietários que se mantém, a despeito da alienação do imóvel gerador dos débitos.** Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJ-SP, Agravo de Instrumento nº 2316565-92.2024.8.26.0000, Relator(a): Claudia Menge, Comarca: Barueri, Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 16/01/2025, Data de publicação: 16/01/2025) (grifo nosso)*

*Nesse contexto, não se trata de omissão, mas de mero inconformismo do embargante. Ora, se o recorrente realmente acredita que o condomínio exequente não tem a faculdade de cobrar o débito somente do antigo proprietário, como bem optou às fls. 1.381/1.384, especialmente quando essa estratégia é a única que viabiliza a alienação do imóvel **cuja dívida condominial acumulada é exorbitante**, deverá se valer do recurso adequado para modificar esse entendimento.*

Ante o exposto, rejeito os embargos de declaração, ficando mantida a decisão embargada, por seus próprios fundamentos.

Cumpra-se a imissão na posse.

Intime-se.” (fls. 1.458/1.459 da origem — grifos originais)

Com efeito, a alienação por iniciativa particular, pelo valor de R\$ 320.000,00, corresponde a 62,5% do valor da avaliação imobiliária judicialmente homologado, afastada a alegação de preço vil.

No mais, a coletividade condominial aprovou a proposta do adquirente, isentando-o do saldo da dívida condominial, conforme segue:

“Em seguida, informou que há um interessado na aquisição da unidade 22, o qual fez uma proposta de pagamento nos autos do Processo, o qual ofertou pagar o valor de R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), ao Condomínio e assumir o valor do débito do IPTU da unidade. Foi esclarecido que hoje o valor do débito atualizado está em R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), esclarecido todos os procedimentos a serem adotados, explicou que os honorários de cobrança serão cobrados na proporcionalidade da proposta. Assim, após o debate e esclarecimentos, foi colocado em votação a proposta de pagamento de R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), do débito condominial, e o comprador assumir o valor do débito do IPTU da unidade 22, foi aceito por unanimidade dos presentes.” (fls. 1.386 da origem)

Neste contexto, correto o reconhecimento judicial da responsabilidade exclusiva do agravante pela dívida condominial remanescente, inobstante a natureza *propter rem* da obrigação. Nesse sentido, confira-se:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DÉBITOS CONDOMINAIS. Incorporadora agravante que se insurge contra a determinação do I. Magistrado a quo no sentido de incluir no crédito exequendo os débitos referentes às despesas condominiais vencidas até a expedição da carta de alienação. **LEGITIMIDADE DA PARTE AGRAVADA.** O condomínio recorrido, na qualidade de credor, tem plena pertinência subjetiva (além de interesse jurídico) para buscar providências do Estado-Juiz que visem à consolidação de certeza correlata à individualização do devedor, por se tratar de elemento essencial para a garantia de seu crédito. **EXIGIBILIDADE DO CRÉDITO PERSEGUIDO.** Em sede de alienação por iniciativa particular, o Estado-Juiz autorizou que o bem fosse expropriado sem a assunção de dívidas por parte do promitente comprador. Se a formalização da transferência se dá com a expedição da carta de alienação (art. 880, § 1º, I do CPC/15), agiu bem o D. Magistrado da origem ao determinar que a responsabilidade pelos débitos anteriores é da recorrente. Decisão mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

(TJSP; Agravo de Instrumento 2047093-90.2021.8.26.0000; Relatora: Rosângela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/12/2021; Data de Registro: 03/12/2021)

Sem prejuízo, não há falar em litigância de má-fé do agravante,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cuja atuação não excedeu o exercício regular do direito de defesa, afastada a incidência da penalidade postulada em contraminuta.

Destarte, é caso de desprovimento recursal, mantida a r. decisão recorrida.

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator