



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000333406

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2283919-29.2024.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante KATIA TERESA FAHL, é agravado ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESIDENCIAL SETE LAGOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento N° 2283919-29.2024.8.26.0000

Agravante: Katia Teresa Fahl

Agravado: Associação de Melhoramentos Residencial Sete Lagos

Interessados: Três Lagos Empreendimentos Ltda, Neusa Maria Lopes do Nascimento Kelm e Município de Itatiba

(Voto n° 42,298)

EMENTA: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS - AÇÃO DE COBRANÇA – DECISÃO QUE REPUTOU CORRETOS OS CÁLCULOS APRESENTADOS, DETERMINOU A INDISPONIBILIDADE DE ATIVOS FINANCEIROS DE TITULARIDADE DA EXECUTADA ATÉ O VALOR DE R\$11.788,33, PARA JANEIRO DE 2024, E INDEFERIU O PEDIDO DE SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL DA DEVEDORA POR TRÊS LAGOS EMPREENDIMENTOS LTDA., COM CONSEQUENTE EXTINÇÃO DO FEITO – AUTO DE ARREMATACÃO DO IMÓVEL ASSINADO EM 13 DE MARÇO DE 2023, COM IMISSÃO DO ARREMATANTE NA POSSE EM 15 DE JUNHO DO MESMO ANO – EM CASO DE ARREMATACÃO DO IMÓVEL EM LEILÃO JUDICIAL, A RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE PELOS DÉBITOS QUE ACOMPANHAM A COISA SE INICIA DESDE O AUTO DE ARREMATACÃO, INDEPENDENTEMENTE DE IMISSÃO NA POSSE – CASO QUE NÃO SE CONFUNDE COM O DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - EM SE TRATANDO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL (CUMPRIMENTO DE SENTENÇA), DEVE A EXECUÇÃO PELOS DÉBITOS ANTERIORES À ARREMATACÃO PROSSEGUIR EM DESFAVOR DO PRIMITIVO DEVEDOR – PRECEDENTES – AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO PARA LIBERAR A RECORRENTE DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM DESDE A ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATACÃO, INDEPENDENTEMENTE DE IMISSÃO NA POSSE, CONFIRMANDO A INADEQUAÇÃO DOS CÁLCULOS APRESENTADOS E O LEVANTAMENTO DA INDISPONIBILIDADE SOBRE OS ATIVOS FINANCEIROS DE SUA TITULARIDADE

Cuida-se de agravo de instrumento tirado contra a r. decisão de fls. 15, que, no bojo de ação de cobrança, em fase de cumprimento de sentença, reputou corretos os cálculos de fls. 564/565 dos autos principais, determinou

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

a indisponibilidade de ativos financeiros de titularidade da executada até o valor de R\$11.788,33, para janeiro de 2024, e indeferiu o pedido de substituição processual da devedora por Três Lagos Empreendimentos Ltda., com consequente extinção do feito.

Irresignada, pretende a agravante a concessão de efeito suspensivo e a reforma do r. pronunciamento sob a alegação, em síntese, de que, em 25 de agosto de 2017, a propriedade fora consolidada em nome de Três Lagos Empreendimentos Ltda.; levado a hasta pública, o imóvel fora arrematado em 10 de fevereiro de 2023; em decisão de 06 de junho do mesmo ano, o MM. Juízo determinou ao credor fiduciário apresentasse planilha atualizada da dívida para 13 de março de 2023, data do depósito do produto da arrematação; dada a insuficiência do valor conseguido (R\$107.837,62), determinou-se a penhora dos ativos financeiros em nome da recorrente via sistema SISBAJUD, no montante de R\$11.788,33; encontrados somente R\$225,83, a executada apresentou impugnação insistindo na nulidade dos cálculos apresentados e da penhora deferida, na substituição processual da agravante por Três Lagos Empreendimentos Ltda. e na extinção do processo contra si; por sua vez, exequente afirma que a agravante seja responsável pelas taxas vencidas, porquanto a imissão do arrematante na posse do bem tenha se dado em 15 de junho de 2023, após o vencimento da cota do dia 10 do mesmo mês; deve ser liberada do pagamento das cotas vencidas entre abril e junho de 2023, uma vez que o art. 903 do CPC disponha que, após a assinatura do auto de arrematação pelo Juízo, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será perfeita, acabada e

irretratável, sendo transmitida, no ato, a responsabilidade pelos débitos condominiais e tributários do imóvel arrematado, independentemente de sua imissão na posse; o Tema 886 do STJ trata da responsabilidade pela taxa condominial no caso de o compromisso de compra e venda não ter sido levado a registro, hipótese ora não verificada; o arrematante deve ser responsabilizado pelo pagamento das dívidas condominiais pretéritas; de rigor seja declarada a nulidade dos cálculos apresentados às fls. 564/565 dos autos principais, a nulidade da penhora deferida fls. 613/617 dos autos principais e seja deferida substituição processual da agravante por Três Lagos Empreendimentos Ltda., com consequente extinção do processo em relação à recorrente.

O recurso foi regularmente processado, tendo sido concedida em parte a liminar pleiteada, consoante decisão de fls. 83/90.

Contrarrazões às fls. 99/109.

É o relatório.

1.- Consoante observado anteriormente, "O r. pronunciamento merece parcial reparo.

"Cuida-se de ação de cobrança de despesas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, em que o MM. Juiz a quo reputou corretos os cálculos apresentados por Associação de Melhoramentos Residencial Sete Lagos (fls. 564/565 dos autos principais), determinou a indisponibilidade de ativos financeiros de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

titularidade de Katia Teresa Fahl até o valor de R\$ 11.788,33, para janeiro de 2024, e indeferiu o pedido de substituição processual da executada por Três Lagos Empreendimentos Ltda., com consequente extinção do feito.

"Consta que, levado a hasta pública, o imóvel objeto da controvérsia fora arrematado em 10 de fevereiro de 2023. Em decisão de 06 de junho do mesmo ano, o i. Magistrado determinou ao credor fiduciário apresentasse planilha atualizada da dívida para 13 de março de 2023, data do depósito do produto da arrematação. Dada a insuficiência do valor conseguido (R\$107.837,62), determinou-se a penhora dos ativos financeiros em nome da recorrente via sistema SISBAJUD, no montante de R\$11.788,33.

"A executada apresentou impugnação insistindo na nulidade dos cálculos apresentados e da penhora deferida, na substituição processual da agravante por Três Lagos Empreendimentos Ltda. e na extinção do processo contra si.

"Por sua vez, a exequente afirma que a agravante seja responsável pelas taxas vencidas, porquanto a imissão do arrematante na posse do bem tenha se dado em 15 de junho de 2023, após o vencimento da cota do dia 10 do mesmo mês.

"A recorrente insiste deva ser liberada do pagamento das cotas vencidas entre abril e junho de 2023, uma vez que o art. 903 do CPC disponha que, após a assinatura do auto de arrematação pelo Juízo, pelo arrematante e pelo

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

leiloeiro, a arrematação será perfeita, acabada e irretratável, sendo transmitida, no ato, a responsabilidade pelos débitos condominiais e tributários do imóvel arrematado, independentemente de sua imissão na posse.

“E com acerto, uma vez que ‘a responsabilidade do arrematante do imóvel acerca dos débitos sobre ele incidentes ocorre desde a assinatura do auto de arrematação, independentemente de imissão na posse, de modo que tem razão a insurgência do executado. Não se olvida que o Superior Tribunal de Justiça sedimentou entendimento de que a legitimidade do promitente vendedor só cessaria com a imissão na posse do promitente comprador e efetiva ciência da transação pelo condomínio, contudo, não é esse o caso dos autos, que se trata de arrematação em leilão judicial’ (TJSP, 25ª Câm. Dir. Priv., AI 2008998-54.2022.8.26.0000, rel. Des. Hugo Crepaldi, j. 11.07.2022).

“No mesmo sentido, não se confundindo com hipótese de promessa de compra e venda: ‘Despesas condominiais - Ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença - Imóvel arrematado em leilão - Responsabilidade do arrematante pelas despesas condominiais desde a arrematação, independentemente da imissão na posse - Refazimento dos cálculos pela Contadoria Judicial - Necessidade - Condenação do exequente ao pagamento de verba honorária em decorrência do reconhecimento de excesso de execução - Agravo provido’ (TJSP, 26ª Câm. Dir. Priv., AI 2127698-86.2022.8.26.0000, rel. Des. Vianna Cotrim, j. 26.06.2022).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

“Nesses termos, a agravante fica liberada dos débitos incidentes sobre o bem desde a assinatura do auto de arrematação, independentemente de imissão na posse, tudo a confirmar, igualmente, a inadequação dos cálculos de fls. 564/565 dos autos principais e o levantamento da indisponibilidade sobre os ativos financeiros de sua titularidade.

“Por fim, verifica-se ‘a necessidade de manutenção da decisão do Juízo de origem que rejeitou a substituição do polo passivo da demanda, tendo-se em conta que houve a arrematação do imóvel penhorado, pois em se tratando de execução por título judicial (cumprimento de sentença), deve a execução pelos débitos anteriores à arrematação prosseguir em desfavor do primitivo devedor’ (TJSP, 30ª Câm. Dir. Priv., AI 2117331-03.2022.8.26.0000, rel. Des. Lino Machado, j. 23.06.2022).

Portanto, fica a agravante liberada dos débitos incidentes sobre o bem desde a assinatura do auto de arrematação, independentemente de imissão na posse, confirmando a inadequação dos cálculos apresentados e o levantamento da indisponibilidade sobre os ativos financeiros de sua titularidade.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

2.- CONCLUSÃO – Daí por que se dá parcial provimento ao agravo de instrumento para liberar a recorrente dos débitos incidentes sobre o bem desde a assinatura do auto de arrematação, independentemente de imissão na posse, confirmando a inadequação dos cálculos apresentados e o levantamento da indisponibilidade sobre os ativos financeiros de sua titularidade.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica