



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000343934

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2050766-52.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ANA CAROLINA FERNANDES BARÃO PEREIRA e Interessado BRUNO ROBERTO DE LIMA, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SONHO FELIZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

WALTER EXNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº: 2050766-52.2025.8.26.0000.

Agravante: Ana Carolina Fernandes Barão Pereira.

Agravado: Condomínio Edifício Sonho Feliz.

Ação: Cumprimento de sentença (nº 0005468-21.2019.8.26.0020).

Comarca: São Paulo – FR XII de Nossa Senhora do Ó - 7ª Vara Cível.

Juiz prolator: José Roberto Leme Alves de Oliveira.

Voto nº 41.164

Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Cobrança de despesas condominiais. Valores cobrados que são de responsabilidade da arrematante, ainda que vencidas antes da aquisição. Obrigação propter rem. Sub-rogação das obrigações. Possibilidade de inclusão da arrematante no polo passivo. Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 701/702 dos autos originais que, nos autos de cumprimento de sentença, rejeitou impugnação apresentada pela ora agravante.

Inconformada, recorre a agravante alegando, em suma, que não há falar em preclusão, pois no recurso anterior foi discutida apenas a possibilidade de inclusão da arrematante no polo passivo da demanda. Aduz que não possui legitimidade passiva, pois o edital

de leilão previa que os débitos condominiais existentes até a data da assinatura do instrumento seriam de responsabilidade da instituição financeira. Sustenta a aplicação do tema 1134 do STJ. Defende a impossibilidade de substituição do polo passivo, sendo irrelevante a natureza *propter rem* da obrigação. Alega que o banco consignou em pagamento valor referente aos débitos condominiais. Requer a concessão de efeito suspensivo e, ao final, a reforma da r. decisão.

O recurso foi recebido no efeito meramente devolutivo, sendo encaminhado para julgamento.

É o relatório.

Não se desconhece que, no julgamento de arguição de nulidade apresentada nos autos do agravo de instrumento nº 2288459-91.2022.8.26.0000, ressaltou-se *“a possibilidade de a peticionante alegar sua ilegitimidade passiva em sede de primeiro grau, sendo que, eventual decisão sobre a questão poderá ser objeto de recurso próprio, que será apreciado por este Tribunal no momento oportuno”*.

No entanto, o recurso não comporta provimento pelos mesmos motivos já expostos no agravo anterior.

Com efeito, as despesas

condominiais possuem natureza *propter rem*, ou seja, existem em razão da coisa e não em função de qualquer obrigação de caráter pessoal (STJ, *Recurso Especial nº 506.183/RJ*, Rel. Min. Fernando Gonçalves).

Por consequência, a arrematante, na qualidade de proprietária do bem, deverá responder por todos os débitos do sucedido, ainda que anteriores à arrematação, conforme reiterada e sólida jurisprudência:

“o entendimento desta Superior Corte, como destacado pelo acórdão de origem, se direciona no sentido de o adquirente, mesmo no caso de arrematação, responder pelos encargos condominiais incidentes sobre o imóvel, ainda que anteriores à alienação” (STJ, AG 243.683/RJ, Quarta Turma, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira).

Logo, a arrematante deverá arcar com todas as quotas condominiais pendentes sobre o imóvel arrematado, mesmo que vencidas antes da aquisição em hasta pública.

Ainda, conquanto a adquirente não conste no título executivo judicial, o § 3º do art. 109 do CPC dispõe que *“estendem-se os efeitos da sentença proferida entre as partes originárias ao adquirente ou cessionário”*.

Igualmente, o art. 1.345 do Código

Civil consigna que *“o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”*.

E, não obstante a previsão contida no edital de leilão, deve ser observada a prevalência do interesse da coletividade, notadamente por se tratar de obrigação *propter rem*, a qual acompanha o imóvel, não havendo falar em ilegitimidade passiva da arrematante, pois eventual relação havida entre ela e a instituição financeira não é oponível ao condomínio.

Vale ressaltar o direito da arrematante de acionar regressivamente o banco, que estaria obrigado ao pagamento de tais parcelas.

Destarte fica mantida a r. decisão recorrida.

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

WALTER EXNER
Relator