



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000344957

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2034613-41.2025.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante LIEPAJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é agravado CONDOMÍNIO ROSSI MAIS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª 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 SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente sem voto), ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA E FRANCISCO GIAQUINTO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRV. Nº: 2034613-41.2025.8.26.0000

AGVTE.: LIEPAJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

AGVDO.: CONDOMÍNIO ROSSI MAIS SANTOS

COMARCA: SANTOS

JUIZ/JUÍZA: FABIO FRANCISCO TABORDA

VOTO Nº: 7.427

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARREMATAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame: Agravo de instrumento interposto contra decisão que atribuiu à executada a responsabilidade pelas dívidas condominiais até a imissão na posse do arrematante do imóvel. A executada sustenta que a responsabilidade pelas dívidas posteriores à arrematação é do arrematante, conforme art. 903 do Código Civil.

II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em determinar até que momento as despesas condominiais são exigíveis da executada: se até a arrematação ou até a imissão na posse do arrematante.

III. Razões de Decidir: A dívida condominial é uma obrigação propter rem e o arrematante responde pelos débitos a partir da arrematação, independentemente da data da imissão na posse, conforme jurisprudência do STJ. O edital de leilão não isentou o arrematante do pagamento das dívidas condominiais e eventual direito de regresso do arrematante contra a executada deve ser exercido em ação autônoma.

IV. Dispositivo e Tese: Recurso provido para estabelecer que somente os débitos condominiais até a data da arrematação (14.07.2023) são exigíveis da executada.

Tese de julgamento: 1. A responsabilidade pelas despesas condominiais é do arrematante a partir da arrematação, sendo irrelevante a data de imissão na posse.

Legislação Citada: Código Civil, art. 903.

Jurisprudência Citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.527.075/SP, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 20/05/2024; TJSP, Agravo de Instrumento 2041003-61.2024.8.26.0000, Rel. Márcio Teixeira Laranjo,

13ª Câmara de Direito Privado, j. 12/03/2024.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão de fls. 1.190/1.192 dos autos de origem, que estabeleceu que as dívidas condominiais até a imissão na posse do arrematante do imóvel eram de responsabilidade da executada, ora agravante.

Recorre a executada (fls. 1/9). Sustenta, em síntese, que a arrematação de bem imóvel se deu em novembro de 2022, posteriormente ao deferimento de sua recuperação judicial, e que os débitos condominiais posteriores à expropriação são exigíveis do arrematante. Aduz que a tese fixada no tema repetitivo 886 do E. Superior Tribunal de Justiça é aplicável a hipótese diversa do caso em julgamento. Pede a aplicação do art. 903 do Código Civil, porquanto, efetivada a arrematação, responderá o arrematante pelas obrigações *propter rem*. Requer a atribuição de efeito suspensivo ao recurso e, ao final, a reforma da decisão.

Atribuído efeito suspensivo ao recurso (fls. 13).

O agravante se opôs ao julgamento virtual (fls. 17).

Em juízo de admissibilidade verifica-se que o recurso foi regularmente processado e preparado (fls. 10/11), com resposta (fls. 19/22).

É o relatório.

De proêmio, rejeito a oposição ao julgamento virtual, observando não se discutir, aqui, tutela provisória de urgência ou evidência, sendo inaplicável ao caso em testilha o disposto no art. 937, VIII, do Código de Processo

Civil, rememorando-se que, “[...] *certo ou errado, existe escolha deliberada do direito positivo para limitar a sustentação oral nos agravos de instrumento para as situações que tenham como objeto a tutela provisória. Tal limitação não pode ser extravasada pela via interpretativa, pois não é fruto de omissão ocasional [...]*” (GAJARDONI, Fernando da Fonseca et. al., *in* Comentários ao Código de Processo Civil, 5 ed., Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 1.363).

Nesse sentido, aliás, temos o disposto no art. 146, §4º, do Regimento Interno deste E. TJSP, pelo qual afixado que, “[...] *ressalvada disposição legal em sentido contrário, não haverá sustentação oral nos julgamentos de embargos declaratórios, incidente de suspeição, conflito de competência, arquivamento de inquérito ou representação criminal, e agravo, exceto no de instrumento referente às tutelas provisórias de urgência ou da evidência, e no interno referente à extinção de feito originário prevista no art. 937, VI, do CPC*”.

Assim, cabível o pronto julgamento do recurso, virtualmente, medida que melhor atende aos princípios da economia processual e da razoável duração do processo, inexistindo prejuízo às partes.

No tom:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Oposição ao julgamento virtual apresentado pelo agravante. Indeferimento. Art. 146, § 4º, do RITJSP e no art. 937, inciso VIII, do CPC. Recurso que não versa sobre tutela de urgência e não admite sustentação oral. Possibilidade de julgamento virtual, sem qualquer nulidade, medida que atende aos princípios da economia processual e da razoável duração do processo. Decisão que não conheceu de pedido de anulação, por fraude, de venda de imóvel que outrora fora indicado, pela executada, como caução em tutela de urgência de sustação dos protestos dos títulos executados. Insurgência do exequente. Dever de manutenção da garantia prestada nos conexos autos declaratórios que não se esvaiu

com a improcedência do pedido. Caução cuja finalidade é de contracautela, assegurando à parte adversa reparação por eventuais danos advindos da concessão de ordem antecipatória. Imóvel que, aqui, ao garantir a reparação por danos advindos da desacolhida do pedido declaratório, acabou por também assegurar, por transverso, o crédito estampado nos títulos cuja declaração de inexigibilidade se intentava, agora executados. Alienação do imóvel, contudo, que se deu antes do aforamento da execução. Circunstância apta a caracterizar, em tese, fraude contra credores, se presentes os demais requisitos. Temática não passível de aviamento nos próprios autos executórios. Necessário o ajuizamento de ação autônoma. Arts. 161 do Código Civil e 790, VI, do Código de Processo Civil. Decisão mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2041003-61.2024.8.26.0000; Relator (a): Márcio Teixeira Laranjo; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Monte Mor - 2ª Vara; Data do Julgamento: 12/03/2024; Data de Registro: 12/03/2024, destaque nosso)

No mérito, temos execução de título extrajudicial, fundada em despesas condominiais, ajuizada em 2019 pelo agravado em face da agravante.

Penhorado o imóvel gerador da dívida, que foi levado a leilão e arrematado (fls. 922/924), discutiu-se, em agravo de instrumento anterior, autos nº 2010338-62.2024.8.26.0100, a natureza do crédito condominial. Decidiu esta C. Câmara:

“Será acolhido em parte o recurso, pois, para reconhecer o caráter concursal de fração do crédito executado, impondo-se ao juiz singular o exame acerca das medidas que de então serão necessárias à readequação do feito e atos lá praticados, no que se inserem, entre outras: a eventual extinção de parte da execução, se novado o crédito concursal; a manutenção de penhoras e a prática de expropriações no limite apenas necessário à satisfação da parcela não concursal do crédito, consultado o juízo recuperacional quanto à essencialidade dos

bens que permaneçam agrilhoados; e a liberação, em favor do exequente, de quantias apenas necessárias à satisfação da parcela não concursal do crédito, com a remessa de valores mais ao feito recuperacional”.

Aqui, a celeuma cinge-se até que data – da arrematação ou da imissão do arrematante na posse do imóvel - as despesas condominiais são exigíveis da executada.

Decidiu o juízo *a quo*, com lastro no julgamento do REsp 1.345.331/RS, tema repetitivo nº 886, pelo E. Superior Tribunal de Justiça, que “[...] *as dívidas condominiais até a imissão na posse do arrematante são de responsabilidade da executada*”.

Respeitado o entendimento acima, o recurso merece acolhimento porque a tese acima transcrita não se subsume à hipótese aqui analisada, pois teve como objeto dirimir “*controvérsia sobre quem tem legitimidade - vendedor ou adquirente - para responder por dívidas condominiais na hipótese de alienação da unidade, notadamente quando se tratar de compromisso de compra e venda não levado a registro*”.

Sobre a matéria aqui posta decidiu o E. STJ:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS ENTRE A ARREMATACÃO E A IMISSÃO NA POSSE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. IMISSÃO NA POSSE. IRRELEVÂNCIA. DECISÃO EM CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. A dívida condominial constitui obrigação propter rem, respondendo o arrematante pelos débitos constituídos a partir da conclusão da arrematação do imóvel, ainda que não imitado na posse do bem e não formalizado o registro imobiliário respectivo, uma vez que tais circunstâncias decorrem de relações jurídicas estranhas ao condomínio e que, por isso, não lhe podem ser impostas. Precedentes.

2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 2.527.075/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 4/6/2024.)

Logo, arrematado o imóvel, o que, *in casu*, deu-se com o auto positivo e o pagamento do valor da entrada em 14.07.2023 (fls. 811/812 e 813/814), as dívidas do imóvel a partir de então são exigíveis daquele que o adquiriu, ainda que não detenha a posse, uma vez que a expropriação judicial, por um lado, demanda a desocupação do imóvel pelo executado, a ser providenciada pelo arrematante, mas também oferece melhores condições em relação ao preço do bem; circunstâncias alheias ao credor e, tratando-se de condomínio edilício, à coletividade.

Nada dispôs, a esse respeito, o edital de fls. 594/957 dos autos de origem para que se pudesse isentar o arrematante do pagamento da dívida condominial.

Deve-se considerar que, a depender dos fatos, há direito de regresso do arrematante em relação à executada, mas, por se tratar de circunstância alheia ao título executivo, deverá ser exercitado em ação autônoma.

Nesse sentido já decidiu esta C. Câmara:

ENCARGOS INCIDENTES SOBRE IMÓVEL –

Bem arrematado por terceiro - Despesas condominiais e tributos – Responsabilidade do arrematante a partir da expedição do auto, independentemente da imissão na posse – Obrigações que decorrem da propriedade, adquirida com a arrematação: – Ainda que o arrematante não seja imitado na posse por questões alheias à sua vontade, a responsabilidade pelo pagamento de despesas condominiais e IPTU é dele desde a aquisição da propriedade – Obrigações propter rem que lhe são impostas por ser titular do direito real. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2022066-08.2021.8.26.0000; Relator (a): Nelson Jorge Júnior; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/07/2021; Data de Registro: 01/07/2021)

ENCARGOS INCIDENTES SOBRE IMÓVEL

ARREMATADO – Bem arrematado por terceiro - Despesas condominiais– Responsabilidade do arrematante a partir da expedição do auto, independentemente da imissão na posse – Obrigações que decorrem da propriedade, adquirida com a arrematação- Tema 886 do C. Superior Tribunal de Justiça- Inaplicabilidade: – Ainda que o arrematante não seja imitado na posse por questões alheias à sua vontade, a responsabilidade pelo pagamento de despesas condominiais é dele desde a aquisição da propriedade – Obrigações propter rem que lhe são impostas por ser titular do direito real. Inaplicabilidade da tese firmada pelo C. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema 886 ("distinguishing") RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2264118-35.2021.8.26.0000; Relator (a): Nelson Jorge Júnior; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 19ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/03/2022; Data de Registro: 16/03/2022)

Ante o exposto, o meu voto **dá provimento ao recurso**, para estabelecer que somente os débitos condominiais até a data da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

arrematação (14.07.2023) são exigíveis da executada.

Márcio Teixeira Laranjo

Relator