



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350266

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2039423-59.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CAMPO LIMPO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, são agravados CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GOLF CONDOMINIUM, SR COMERCIO DE ARTIGOS ESPORTIVOS LTDA. e ALBERTO DA ROCHA SANTANA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E ANDRADE NETO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

J.B. PAULA LIMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2039423-59.2025.8.26.0000
Comarca: São Paulo – SP (4ª Vara Cível – Foro Regional II de Santo Amaro)
Agravante: Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda
Agravados: Condomínio Edifício Golf Condominium e outros

Voto nº 31.410

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. PROVIMENTO.

1. Agravo de instrumento interposto em ação de execução de título extrajudicial contra decisão que determinou suportasse o arrematante as despesas condominiais exigíveis depois de sua imissão na posse; 2. A dívida condominial constitui obrigação “propter rem”, recaindo sobre o arrematante a partir da arrematação, independentemente da imissão na posse. Precedentes do STJ; 3. A arrematação foi declarada perfeita, acabada e irretratável, em 03 de novembro de 2021, cabendo ao arrematante a responsabilidade pelas despesas condominiais desde então. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento, em ação de execução de título extrajudicial, contra decisão que determinou que os valores devidos à título de despesas condominiais são devidos pelo arrematante apenas após sua imissão na posse.

Insurge-se a agravante, ora exequente. Sustenta, em síntese, que o Condomínio agravado pleiteou o depósito correspondente à taxa condominial, tendo a agravante depositado nos autos R\$

67.079,02, valor devido até a arrematação do bem. Pretende a reforma da decisão agravada que determinou seria devido os valores até a imissão na posse, uma vez que é pacificado no STJ (Tema 886) que o arrematante responde pelos débitos condominiais exigíveis depois da arrematação.

Requer concessão de efeito suspensivo ao recurso e, ao final, o provimento para reformar a decisão agravada.

Deferido o pedido de efeito suspensivo (fl. 69/70)

Resposta as fls. 74/77.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Insurge-se a agravante, contra a decisão de seguinte teor:

“A despeito de se tratar de dívida propter rem, o requisito para a obrigação ao pagamento das cotas condominiais é a imissão na posse, isso porque, anteriormente à imissão na posse, não há qualquer vínculo obrigacional do arrematante com a coisa.

Neste sentido, o Superior Tribunal de Justiça, julgando recurso representativo de controvérsia (...)

Assim, no prazo de 15 dias, apresentem as partes planilha de débito atualizada com o valor que entendem correto, observados os parâmetros acima fixados.

Em caso de omissão, os autos serão remetidos ao arquivo.”

É o caso de reforma da decisão agravada.

Trata-se de imóvel arrematado em 25 de outubro de 2021. A decisão que determinou a expedição de mandado de imissão do arrematante na posse é de 26/05/2022 (fls. 891/904 e 1057/1058 na origem).

A agravada, condomínio do imóvel que atua como terceira interessada, expediu planilha de cálculos imputando à agravante a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais do período entre a arrematação e a efetiva emissão na posse.

Dispõe o art. 903, *caput*, do CPC: **“qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos”**.

A decisão de fls. 907/90 deu por perfeita e acabada a arrematação em 03 de novembro de 2021.

A partir desta data, portanto, cabe ao arrematante a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais, encargos e

tributos incidentes sobre o bem, ainda que não imitado na posse, posto que a dívida condominial constitui obrigação *propter rem* e não constou do edital a isenção de tais débitos ao arrematante.

Portanto, por força do vínculo de direito real entre a coisa e o arrematante, a este cabe suportar os encargos gerados pelo imóvel mesmo não imitado na posse e não formalizado o registro imobiliário respectivo.

Neste sentido, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

“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.)

Na mesma diretriz os precedentes desta Colenda
Câmara:

“Agravo de instrumento. Cobrança de despesas condominiais em fase de cumprimento de sentença. Imóvel arrematado em leilão judicial, no curso da lide. Arrematante que responde pelo débito desde a data da arrematação. Adquirente que se torna responsável pelos débitos condominiais em razão da natureza propter rem da dívida. Jurisprudência do STJ. Decisão reformada. Recurso provido.”

(TJSP; Agravo de Instrumento 2192349-30.2022.8.26.0000; Relator (a): Ruy Coppola; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 17/10/2022; Data de Registro: 17/10/2022).

“DESPESAS CONDOMINIAIS – Ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença

— Ausente hipótese que justificasse fosse excepcionado o entendimento de que o arrematante é responsável pelas despesas condominiais e pelos débitos de IPTU incidentes sobre o imóvel após a lavratura do auto de arrematação, ainda que anteriores a sua imissão na posse — Decisão mantida — Recurso improvido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2050279-24.2021.8.26.0000; Relator (a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/07/2021; Data de Registro: 20/07/2021).

Destarte, a decisão agravada é reformada para reconhecer que a agravante, exequente, é responsável pelo pagamento das obrigações condominiais até a data em que a arrematação foi declarada perfeita, acabada e irretratável (fls. 907/908 na origem). Após essa data, o condomínio agravado deverá pleitear o que entender de direito em face do arrematante.

Pelo exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

J. B. PAULA LIMA

— RELATOR —