



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000353725

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2062052-27.2025.8.26.0000, da Comarca de Cotia, em que é agravante JOSÉ RIBEIRO LOPES, são agravados LADY ANNE DA SILVA NASCIMENTO e CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAMINHO DAS ARTES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente), ANTONIO NASCIMENTO E RÔMOLO RUSSO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

GOMES VARJÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Comarca: **COTIA - 1ª VARA CÍVEL.**

Agravante: **JOSÉ RIBEIRO LOPES**

Agravados: **LADY ANNE DA SILVA NASCIMENTO; CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAMINHO DAS ARTES**

Interessados: **ALBERTO TADEU ZUZARTE; GILVAN GOMES DE OLIVEIRA; UÍLIAM APARECIDO DA SILVA; SERGIO NUNES MORGADO DE ALMEIDA OLIVEIRA; EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA**

MM^(a). Juiz(a) Prolator(a): **Renata Meirelles Pedreno**

VOTO Nº 46.007

Despesas condominiais. Execução.

De acordo com a jurisprudência do C. STJ, o arrematante passa a responder pelos débitos condominiais a partir da conclusão da arrematação a qual, segundo o caput do art. 903 do CPC, será considerada perfeita, acabada e irretratável, quando assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro. Precedentes desta E. Corte. Decisão agravada reformada para declarar o arrematante responsável pelas despesas condominiais a partir de 01.10.2024.

Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão integrada por aclaratórios que, em execução de despesas condominiais, estabeleceu que o arrematante é responsável pelos débitos condominiais a partir da data da arrematação (fls. 703 e 721 dos autos de origem).

Sustenta o arrematante que, de acordo com o edital de praxeamento, os débitos de IPTU e de condomínio já existentes, em razão da natureza *propter rem*, deveriam ser pagos exclusivamente com o produto da arrematação, em conformidade com o art. 130 do CTN. Esclarece que a

arrematação ocorreu em 25.05.2023, mas em razão da interposição de recursos, o auto de arrematação somente foi assinado em 01.10.2024. Argumenta que, por isso, não pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais anteriores à assinatura do auto de arrematação pelo juiz, ocasião em que adquiriu a unidade geradora das despesas livre de obrigações *propter rem* que se sub-rogaram no respectivo preço, nos termos do art. 908, §1º do CPC. Sob tais fundamentos, requer a concessão de efeito suspensivo ao recurso e a reforma da r. decisão agravada.

Recebido o recurso no efeito suspensivo (fl. 11), não houve a apresentação de contraminuta (fl. 15).

É o relatório.

Cuida-se de execução das despesas condominiais geradas pela unidade autônoma 18, do bloco 5, do condomínio agravado.

Como a dívida não foi paga, o imóvel foi levado à hasta pública e arrematado pelo agravante, em 25.05.2023 (fl. 509 dos autos de origem).

Todavia, em razão da interposição de recursos pela executada, o auto de arrematação somente foi assinado em 01.10.2024 (fls. 677/678, *idem*).

Por meio da r. decisão proferida em 18.12.2024, a d. magistrada singular declarou que o arrematante é o responsável pelos débitos condominiais a partir de 25.05.2023 (fl. 703, *idem*).

Respeitada a convicção da d. magistrada singular, o recurso do agravante comporta provimento.

De acordo com a jurisprudência do C. STJ, o arrematante passa a responder pelos débitos condominiais a partir da conclusão da arrematação a qual, segundo o *caput* do art. 903 do CPC,

será considerada perfeita, acabada e irrevogável, quando assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro.

Portanto, o arrematante somente poderá ser responsabilizado pelas despesas condominiais a partir da assinatura do auto de arrematação que, na hipótese dos autos, ocorreu em 01.10.2024.

Neste sentido, confirmam-se as ementas dos seguintes julgados desta E. Corte:

Agravo de instrumento – Execução fundada em contrato de locação. Decisão que indeferiu: (a) requerimento de reconsideração de decisão anterior; (b) o sobrestamento do levantamento de valores; (c) o afastamento de penhoras não determinadas nestes autos; (d) a aplicação do art. 1.499, IV, do CC; (e) a limitação da responsabilidade do arrematante por dívidas posteriores à imissão de posse. Insurgência. Preclusão temporal quanto à discussão sobre as expedições da carta de arrematação e do mandado de imissão de posse, não tendo o requerimento de reconsideração suspenso ou interrompido o prazo recursal. Ausência de recurso com efeito suspensivo a obstar o levantamento dos valores. Impedimento do levantamento por outra razão, a saber, a necessidade da instauração de concurso de credores. Determinação de instauração do concurso no juízo. Edital que previu que as dívidas existentes sobre o imóvel até a data da arrematação seriam pagas com o preço da venda judicial. **Arrematante que, portanto, responde apenas pelos débitos posteriores à arrematação. Dever do arrematante, após a assinatura do auto de arrematação, ainda que não imitado na posse e não expedida a carta, de arcar com os valores das despesas condominiais, obrigações de caráter propter rem.** Agravo conhecido em parte e não provido, com determinação.

(Agravo de Instrumento 2075700-11.2024.8.26.0000, Rel. Des. MORAIS PUCCI, j. 13/06/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DÉBITOS CONDOMINIAIS – Penhora do imóvel gerador do débito – Encontra-se consolidado na jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça o entendimento de que, em não havendo ressalvas no edital de praça, não

pode ser atribuída ao arrematante a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais anteriores à alienação judicial – **Por outro lado, o arrematante responde pelos débitos gerados após a assinatura do auto de arrematação, independentemente da imissão na posse** – Recurso parcialmente provido.
(Agravo de Instrumento 2016762-23.2024.8.26.0000, Rel. Des. HUGO CREPALDI, j. 09/04/2024)

Apelação. Embargos à execução. Título executivo extrajudicial. Despesas condominiais. Sentença de procedência, para reconhecer a ilegitimidade da arrematante do imóvel para responder pelos débitos condominiais vencidos anteriormente à expedição da carta de arrematação. Recurso do condomínio Embargado que merece prosperar. **O arrematante responde pelas despesas vencidas após a arrematação, independentemente de sua imissão na posse. Arrematação que deve ser considerada perfeita e acabada desde a data da assinatura do respectivo auto. Inteligência do art. 903 do CPC.** Precedentes do E. STJ e desta Corte Paulista. Responsabilidade pelo pagamento dos débitos condominiais que deve ser fixada, por analogia, à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional e da legitimidade concorrente, segundo o recente entendimento exarado pela Quarta Turma do STJ nos autos do AgInt no Recurso Especial nº 1378413-PR. Critério adotado pelo STJ no julgamento do REsp 1.442.840/PR ao interpretar a tese firmado no recurso repetitivo REsp 1.345.331/RS. Sentença reformada. Sucumbência alterada. RECURSO PROVIDO.
(Apelação 1004234-13.2021.8.26.0506, Rel. Des. L. G. Costa Wagner, j. 30/06/2022)

Ante o exposto, dou provimento ao recurso para reformar a r. decisão agravada e declarar que o arrematante, ora agravante, é responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir de 01.10.2024, data da assinatura do auto de arrematação.

É meu voto.

Des. GOMES VARJÃO

Relator