



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000355132

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1041819-05.2021.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante/apelado RODRIGO HERNANDES MORENO, é apelado/apelante RESIDENCIAL GRANVILLE GUANABARA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1041819-05.2021.8.26.0602

Apelante/Apelado: Rodrigo Hernandez Moreno

Apelante/Apelado: Residencial Granville Guanabara (rec. Adesivo)

Comarca: Sorocaba – 5ª Vara Cível.

EMENTA. DESPESAS CONDOMINIAIS. Ação de Consignação em pagamento c.c. declaratória de inexistência de débito. Sentença de parcial procedência. Insurgência de ambas as partes. Edital foi expresso ao prever a sub-rogação dos débitos existentes sobre o imóvel, inclusive os de natureza 'propter rem' sobre o preço. Arrematante é responsável pelos débitos condominiais a partir da assinatura do auto de arrematação. Honorários advocatícios devidos pelo réu bem fixados nos termos do §2º do art. 85 do CPC. Honorários advocatícios devidos pelo autor em razão da parcial procedência dos pedidos, bem fixados na origem por equidade. Sentença mantida. Recursos desprovidos.

Voto nº 31.775

Trata-se de sentença prolatada pelo MM Juiz de Direito, Dr. Pedro Luiz Alves de Carvalho, que julgou parcialmente procedente a “Ação de Consignação em pagamento c.c. declaratória de inexistência de débito” proposta por **RODRIGO HERNANDES MORENO** em face de **RESIDENCIAL GRANVILLE**

GUANABARA para “*DECLARAR quitado o débito decorrente das taxas condominiais do período de novembro de 2020 até setembro de 2021, no valor de R\$3.150,12 (três mil e cento e cinquenta reais e doze centavos), depositado pelo autor a fls. 180/181*”.

Em decorrência da sucumbência parcial, a requerida foi condenada ao pagamento de custas e despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% do valor da dívida reconhecida; e o autor foi condenado ao pagamento de honorários advocatícios que fixados em R\$ 800,00 (oitocentos reais).

Recorrem ambas as partes. **Apela o autor** (fls.254/262), alegando, em síntese, que deve ser deferido o pedido de declaração de inexigibilidade dos débitos condominiais anteriores à expedição da carta de arrematação emitida em prol do apelante pela Justiça do Trabalho em 24/11/2020 (fls. 157/158). Argumenta que no edital da hasta pública constou em seu item 2.16 que, inclusive os débitos de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço. (fls.16).

Alega que não há provas de que o apelante tivesse posse do imóvel antes da expedição da carta de arrematação. Diz que não há sentido a Justiça do Trabalho isentar do pagamento de IPTU e taxas de condomínio, conforme texto da carta de arrematação, se tivesse transferido a posse com a emissão do auto de arrematação.

Assevera que a expedição da carta demorou em razão da oposição de embargos à arrematação (fls. 23/133). Enfatiza que

o arrematante só foi intimado depois da expedição da carta de arrematação, e assim, não pode lhe ser exigido o pagamento de taxa condominial, sem posse, sem domínio.

Requer a declaração de inexistência de qualquer débito de natureza condominial do apelante anterior à expedição da carta de arrematação em 24/11/2020 e a setembro de 2021 (diante da consignação em pagamento que abrangeu o lapso temporal). Pleiteia a condenação do apelado em honorários sucumbenciais de 20% dos valores pretendidos às fls.210 (R\$21.617,71).

De outro lado, **recorre adesivamente o réu** (fls. 275/280), que os honorários de cobrança e honorários advocatícios estão previstos na Convenção Condominial, nos termos do parágrafo único do artigo 7º (fls. 215). Desta forma, assevera que o pagamento pelo recorrido não pode ser acatado, por desrespeito à convenção condominial, já que contem apenas juros e multa.

Contrarrazões às fls. 269/274 e 287/294.

Os autos foram distribuídos ao E. Des. Olavo Paula Leite Rocha, sendo que a C. 5ª Câmara declinou da competência (fls. 300/307).

É o relatório.

Trata-se de Ação de Consignação em

pagamento c.c. declaratória de inexistência de débito decorrente de despesas condominiais.

Narra o autor que arrematou o imóvel objeto da presente ação em 16/10/2020 e a Carta de Arrematação foi expedida em 24/11/2020. Diz que efetuou o pagamento do condomínio de outubro e requereu o valor do débito desde a expedição da Carta de Arrematação até setembro de 2021. Afirma que concorda em pagar o débito com multas e juros, discordando da inclusão de honorários de cobrança e honorários advocatícios (fls.17), pois não há execução em andamento. Pleiteou a consignação do valor de R\$3.150,12 e declaração de inexistência de débito de natureza condominial do autor face a requerida até setembro/2021.

A requerida afirma que o edital de leilão é claro ao sub-rogar no preço os débitos que recaiam no imóvel até a data da hasta pública, inclusive os de natureza “propter rem”. Sustenta que o autor é devedor de todos os débitos a partir da arrematação e não da assinatura da Carta de Arrematação. Entende que são devidos os honorários de cobrança e honorários advocatícios em 20%, conforme Convenção.

Pois bem.

O auto de arrematação foi assinado em 18/10/2018 (fls.13), enquanto a Carta de Arrematação foi expedida em 24/11/2020 (fls.14).

O edital da hasta pública foi claro ao sub-rogar no preço do bem os débitos pendentes sobre o imóvel até a data da arrematação, nos seguintes termos:

“Relativamente aos tributos e outros débitos que recaiam sobre o bem alienado em hasta pública seguir-se-ão as seguintes regras: a) Nos termos do parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional e artigo 78 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria-Geral da Justiça do Trabalho, sendo hipótese de sub-rogação dos débitos no preço, fica o bem imóvel arrematado nesta hasta pública desembaraçado das dívidas tributárias e fiscais de qualquer órgão da Administração Pública, inscritas ou não na dívida pública, geradas até a data da arrematação, de forma que esses encargos não serão transferidos aos arrematantes: (...) c) Do mesmo modo, nos termos do disposto nos artigos 1.430 do Código Civil e 908, parágrafo 1º do Código de Processo Civil, por força da aquisição originária da coisa, eventuais débitos que recaiam sobre o bem até a data da hasta pública, inclusive os de natureza propter rem (Ex.: débitos condominiais), subrogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência;” (g.n. - fls.16).

De fato, ao contrário do que alega o autor, o edital foi claro ao sub-rogar os débitos existentes sobre o imóvel no preço, inclusive de natureza “*propter rem*”, como os aqui discutidos, até a data da arrematação.

De rigor a aplicação, *in casu*, do artigo 903, do CPC, que é claro ao dispor:

“Art. 903. 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.”(g.n.)

Portanto, o arrematante é o responsável pelos encargos incidentes sobre o imóvel a partir da data da assinatura do auto de arrematação, em 18/10/2018.

No mais, em que pese a Convenção de Condomínio prever apenas a possibilidade de fixação de honorários advocatícios em caso de promoção de ação executiva pelo condomínio (fls. 215), os honorários sucumbenciais devidos à ré, fixados em R\$800,00, por equidade, considerando sua sucumbência em menor parte, se encontram bem ajustados aos ditames dos §8º e incisos do §2º do art. 85 do CPC, não comportando majoração alguma.

E verifica-se que a fixação dos honorários devidos pelo requerido em 15% sobre o valor da dívida reconhecida encontra-se dentro do padrão estrito do §2º do art. 85 do CPC e em consonância com os parâmetros descritos nos incisos do dispositivo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

legal, também não comportando majoração.

Assim, a r. sentença merece ser mantida por seus próprios e mais estes fundamentos.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** aos recursos, deixando de majorar a verba honorária em razão da sucumbência recíproca.

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora