



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000362306

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2389009-26.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante EDIFICIO SAINT CHARBEL, são agravados MARISA ALVES UEHARA e JAIME ISSAMO UEHARA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Julgaram prejudicado o recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2389009-26.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO - FORO REGIONAL DE SANTANA

AGRAVANTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT CHARBEL

**AGRAVADOS: MARISA ALVES UEHARA e ROBERTO VAZQUEZ
BOSSHARDT**

**INTERESSADOS: JAIME ISSAMO UEHARA e MUNICÍPIO DE SÃO
PAULO**

VOTO Nº 55.053

COBRANÇA - Despesas condominiais – Insurgência contra decisão que condicionou a liberação dos mandados de levantamento das quantias depositadas, fruto da arrematação, a expedição da carta de arrematação e registro imobiliário – Deferimento da expedição dos mandados de levantamento em decisão posterior – Perda superveniente do objeto - Agravo de instrumento prejudicado.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que, em ação de cobrança de despesas condominiais, determinou que os mandados de levantamento, à exceção daquele cabente ao leiloeiro, já expedido, somente serão liberados depois da expedição da carta de arrematação e registro imobiliário, bem como a expedição de nova carta de arrematação.

O agravante alega, inicialmente, que não há disposição legal que condicione o levantamento das parcelas da arrematação já depositadas pelo arrematante ao pagamento integral do preço da arrematação ou ao registro da carta de arrematação no Cartório de Registro de Imóveis (CRI), já que o registro da carta de arrematação no CRI é tema

estranho à execução por se tratar de ônus exclusivo do arrematante. Ressalta que a inscrição da hipoteca judiciária na matrícula do imóvel alienado é uma garantia conferida ao exequente para assegurar o pagamento tempestivo das parcelas do preço da arrematação, e não para condicionar a satisfação do crédito exequendo, conforme dispõem os § 4º e § 5º do art. 895, do Código de Processo Civil. Sustenta que, no contexto da arrematação de imóveis ou direitos aquisitivos de promitente comprador de imóvel, o registro da carta de arrematação na matrícula depende do cumprimento das exigências porventura formuladas pelo CRI ao apresentante do título, sendo da responsabilidade exclusiva do arrematante providenciar qualquer documentação adicional que o registrador exija, incluindo a apresentação do instrumento de compromisso de compra e venda original ao oficial registrador de imóveis, se o caso. Afirma que não será possível registrar no CRI a carta de arrematação expedida de forma equivocada, em conta as exigências que impediram a averbação da penhora dos direitos aquisitivos na matrícula do imóvel (fl. 231). Anota que, se o juízo da execução e o arrematante tinham pleno conhecimento de que a penhora recaiu sobre os direitos dos executados sobre a unidade adquirida por promessa de compra e venda quitada, mas não registrada, a carta de arrematação já expedida, que não observou o princípio da continuidade (como constou no item 3 da r. decisão de fl. 724), possivelmente não será registrada. Aduz que há nos autos (fl. 231) a informação de que a averbação da penhora dos direitos aquisitivos na matrícula não ocorreu diante das exigências apresentadas pelo 8º CRI/SP, fundadas no princípio da continuidade, informação que foi ignorada pelo juízo da execução, que determinou a expedição de uma carta de arrematação que jamais será registrada. Invoca a jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura do TJSP em abono de sua posição. Realça que, após quase 11 (onze) anos de tramitação da demanda no juízo de 1º grau, o preço obtido com a arrematação não satisfaz a integralidade do seu crédito, a situação patrimonial dos executados está a indicar que não terão patrimônio penhorável que permita a satisfação do saldo devedor, e os

critérios de majoração do débito tributário da unidade condominial são bem superiores aos critérios de remuneração dos depósitos judiciais, o que significa que continuará a ser injustamente prejudicado, estando presentes, portanto, os requisitos para a antecipação da tutela recursal, a fim de que seja autorizado o levantamento das parcelas do preço da arrematação depositadas em juízo, como postulado na petição de fl. 708, dos autos principais. Pede o provimento do agravo para que, confirmando a liminar concedida, autorize o levantamento das parcelas do preço da arrematação depositadas em juízo.

Recurso tempestivo e respondido.

É o relatório.

Insurge-se o agravante contra a seguinte decisão:

Vistos.1. Fls. 708/709: Por ora, aguarde-se. O arrematante pleiteou a expedição de MLEs após a expedição da carta de arrematação e o devido registro imobiliário (fls. 713).2. Fls. 712/713: Os mandados de levantamento, à exceção daquele cabente ao leiloeiro, já expedido (certidão de fls. 718), somente serão liberados depois da expedição da carta de arrematação e registro imobiliário3. Fls. 722/723: Na forma da decisão de fls. 572, a própria unidade foi levada a leilão. O Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra e Outras Avenças (fls. 553 e ss) não foi levado a registro, mas está comprovadamente quitado e a proprietária tabular Varicred Empreendimentos e Participações Ltda tem ciência da presente (fls. 550/571). Assim, expeça-se nova carta de arrematação com estas informações para superação de qualquer óbice. Intime-se.

No caso vertente, o imóvel que originou as despesas de condomínio foi arrematado e constou do edital de fls. 653/656, “a unidade encontra-se quitada”. O auto de arrematação foi devidamente

assinado e, portanto, considerada perfeita e acabada a arrematação, a teor do disposto no artigo 903, do Código de Processo Civil.

Também não estão previstas as hipóteses dos parágrafos primeiro, incisos I, II e III e quinto, incisos I a III, do art. 903, do CPC, inexistindo óbice para expedição do mandado de levantamento em favor do exequente, observadas as reservas de crédito cabentes.

De resto, conforme se verifica a fls. 769, dos autos principais, houve o deferimento da expedição do mandado de levantamento em favor do exequente, ora agravante.

Nesse passo, a questão encontra-se resolvida, razão pela qual o presente agravo está prejudicado, diante da perda superveniente do objeto.

Isto posto, dou por prejudicado o agravo, pela perda superveniente do objeto.

Sá Duarte

Relator