



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000399377

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2095367-46.2025.8.26.0000, da Comarca de Barueri, em que é agravante CARLOS EDUARDO NUNES HENRIQUES, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIEMONTE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2095367-46.2025.8.26.0000.

Agravante: Carlos Eduardo Nunes Henriques.

Agravado: Condomínio Edifício Piemonte.

Interessada: Caixa Econômica Federal.

Ação: Execução de Título Extrajudicial.

Origem: 2ª Vara Cível de Barueri.

Juíza de 1ª instância: Dra. Daniela Nudeliman Guiguet Leal.

Voto nº 14.968.

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. Decisão agravada que determinou a inclusão do arrematante no polo passivo. Cabimento. Edital de alienação que previu expressamente a responsabilidade dele pelos débitos de condomínio vencidos e vincendos. Inteligência do art. 886, VI, do CPC. Precedentes do STJ e desta Câmara. Os encargos processuais são de responsabilidade daquele que foi inerte quando do pagamento da dívida. Repasse ao terceiro adquirente inviável. Responsabilidade restrita à dívida *propter rem*, na qual estão incluídas apenas as multas e os juros de mora correspondentes. Inteligência do art. 1.345 do CC. Precedente análogo do intérprete soberano da legislação federal. Decisão mantida. Recurso desprovido, com observação.

Trata-se de recurso interposto contra a r. decisão de fls. 1.153/1.156 (origem), não declarada (fls. 1.191/1.192), que deferiu a inclusão do arrematante no polo passivo.

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) a responsabilidade pelo pagamento dos débitos condominiais não constou de forma clara e cristalina no edital; b) a dívida anterior à arrematação, inclusive as de natureza *proptem rem*, não podem ser transmitidas ao novo adquirente, a haver sub-rogação sobre o respectivo preço; c) não ofereceu impugnação ao concurso de credores; d) não pode ser responsabilizado pelo pagamento dos débitos condominiais pretéritos à arrematação; e) não deu causa à propositura da ação.

Recebido sem efeito suspensivo (fls. 21),
vieram-me os autos conclusos.

É a síntese do necessário.

Prima facie, o agravo não há de ser provido, pois a r. decisão de primeiro grau deu à *quaestio* o correto desate, o que permite¹ seja ela mantida.²

Com efeito, a responsabilidade do arrematante pelas obrigações condominiais, de natureza *propter rem*, deve constar expressamente do edital do leilão, de forma a dar publicidade acerca da existência e da amplitude dos débitos inadimplidos incidentes sobre o imóvel levado à hasta, bem como dos demais encargos que sobre ele pesem (v.g., tributários, penhoras etc.).³

In casu, verifica-se que o edital da hasta pública realizada nos autos da ação trabalhista nº 0000384-64.2010.5.02.0055, na qual arrematado o imóvel gerador das despesas aqui executadas, expressamente previu a existência dos débitos condominiais que recaíam sobre o imóvel, bem como a responsabilidade do arrematante pelo pagamento (fls. 266/269 – origem):

Débito de Condomínio: R\$ 37.155,32, atualizado até abril/2022 e que será atualizado até a datado início do Leilão.

(...)

Demais Débitos: Eventuais débitos que recaiam sobre o imóvel são de responsabilidade do arrematante, exceto os decorrentes de débitos fiscais, tributários e condominiais/associativos existentes, os quais serão sub-rogados no preço da arrematação.
Eventuais débitos tributários, fiscais e condominiais

¹ STJ, AgInt no AREsp 1.075.290/SC, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 15.03.2018; REsp 662.272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007.

² RITJSP, art. 252: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

³ CPC, art. 886, VI.

que não sejam sub-rogados no preço da arrematação ficarão a cargo do arrematante, que deverá tomar as cautelas que entender convenientes (g.n.).

Esse quadro, por óbvio, estende-se aos débitos vencidos até a imissão do arrematante na posse do imóvel; daí por que inexiste óbice à inclusão do arrematante no polo passivo da execução.

Diretriz, aliás, firmada pelo intérprete soberano da legislação federal:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO ELETRÔNICO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. INCLUSÃO DAS PARCELAS VINCENDAS NO DÉBITO EXEQUENDO. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Na hipótese, houve previsão expressa no edital de hasta pública quanto à responsabilidade do arrematante pelo pagamento das parcelas vencidas e vincendas até a realização da alienação.

2. Na execução de cotas condominiais, é possível a inclusão no débito exequendo das parcelas vincendas, tendo em vista que as verbas condominiais decorrem de relações jurídicas continuativas e, por isso, devem ser incluídas na condenação as obrigações devidas no curso do processo até o pagamento integral. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.⁴

Em hipóteses análogas, assim decidiu esta Colenda 28ª Câmara de Direito Privado:

⁴ STJ, AgInt nos EDcl no AREsp 1.565.029/SP, rel. Min. Raul Araújo, j. 11.02.2020.

*AÇÃO DE COBRANÇA (DESPESAS CONDOMINIAIS) – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE REDIRECIONAMENTO DA EXECUÇÃO EM FACE DO ARREMATANTE DO IMÓVEL – **Expressa previsão no edital de leilão acerca da existência de dívida condominial, que é propter rem – Arrematante que deve ser responsabilizada pelas dívidas de condomínio vencidas antes da arrematação – Precedentes do Col. STJ e deste E. TJSP – Arrematante, ademais, que já tentou a anulação da arrematação, não logrando êxito – Arrematação registrada na matrícula do imóvel, figurando a arrematante como a atual proprietária – Cumprimento de sentença que deve prosseguir em face da arrematante – Decisão reformada – RECURSO PROVIDO (g.n.).***⁵

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE COBRANÇA (TAXAS E DESPESAS CONDOMINIAIS) EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – **ARREMATANTE QUE RESPONDE PELO DÉBITO CONDOMINIAL ANTECEDENTE À ARREMATAÇÃO, PORQUANTO O EDITAL DA HASTA PÚBLICA CONSTOU EXPRESSAMENTE A EXISTÊNCIA DO ÔNUS SOBRE O IMÓVEL – PRECEDENTE DESTA CÂMARA E DO COLENDO STJ – POSSIBILIDADE, INCLUSIVE, DE SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL DA ANTIGA PROPRIETÁRIA PELO ARREMATANTE – DECISÃO MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO (g.n.).***⁶

Um detalhe: os encargos processuais são de responsabilidade daquele que foi inerte quando do pagamento da dívida, a tornar inviável o repasse ao terceiro adquirente, que responde – em princípio – **exclusivamente** pela dívida *propter*

⁵ TJSP, AI 2109872-47.2022.8.26.0000, rel. Angela Lopes, j. 07.11.2022.

⁶ TJSP, AI 2157675-60.2021.8.26.0000, rel. Cesar Luiz de Almeida, j. 28.07.2021.

rem, nela incluída apenas multas e juros de mora correspondentes⁷, o que remanesce como observação.

*A obrigação de pagar as verbas de sucumbência, ainda que sejam elas decorrentes de sentença proferida em ação de cobrança de cotas condominiais, não pode ser qualificada como ambulatoria (propter rem), seja porque tal prestação não se enquadra dentre as hipóteses previstas no art. 1.345 do CC/02 para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis do condomínio, seja porque os honorários constituem direito autônomo do advogado, não configurando débito do alienante em relação ao condomínio, senão débito daquele em relação ao advogado deste.*⁸

Ex positis, com observação, pelo meu voto,
NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual⁹, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

⁷ CC, art. 1.345.

⁸ STJ, REsp 1.730.651/SP, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 09.04.2019.

⁹ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.