



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000401293**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2260755-35.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FERNANDO DE NEGRAES BRISOLA, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA VERDE.

**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 ao recurso, com observação. 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 MORAIS PUCCI.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

**MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Agravo de Instrumento nº 2260755-35.2024.8.26.0000**

**Agravante: Fernando de Negraes Brisola**

**Agravado: Condomínio Edifício Villa Verde**

**Interessados: Cecília Sato, Maria Esther Purita Donolo, Hector Bruno Donolo, Caixa Econômica Federal, União - Fazenda Nacional e Mauro Zukerman**

**Comarca: São Paulo – 5ª Vara Cível – Central**

**Voto nº 31876**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de cobrança. Cumprimento de sentença. Despesas condominiais. Decisão que determinou a inclusão e a intimação do arrematante no polo passivo para pagamento do débito. Insurgência deste. Não acolhimento. Decisão acertada, vez que proferida em cumprimento ao recurso de Agravo de Instrumento anterior, não se tendo notícias de eventual efeito suspensivo concedido ao Recurso Especial. Nulidade afastada. Decisão bem fundamentada. No entanto, necessário o recebimento da peça ofertada pelo Agravante como impugnação ao cumprimento de sentença, com análise expressa pelo Juízo de origem, sob pena de supressão de instância. Recurso não provido, com observação.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Eurico Leonel Peixoto Filho, que às fls. 1583, que manteve a lançada as fls. 1556/1557 dos autos de ação de cobrança, em fase de cumprimento de sentença, que determinou a inclusão e intimação do arrematante no polo passivo, bem como a apresentação da planilha de débito, pelo exequente.

Recorre o arrematante.

Invoca, preliminarmente, a nulidade da decisão combatida, em razão da ausência de fundamentação. Sustenta que a decisão versa sobre questão já decidida em recurso de Agravo de Instrumento anterior (2164076.072023.8.26.0000).

No mais, alega que a decisão foi proferida sem análise da impugnação apresentada às fls. 1490/1513, na qual invoca a prescrição; excesso de execução; indevida inclusão da multa de 10% e dos juros após o depósito do preço paga pagamento.

Agravo processado com a concessão do efeito suspensivo (fls. 136/137).

Contraminuta apresentada (fls. 141/165).

Informações prestadas (fls. 167/171)

### **É o Relatório.**

Necessário que se faça um breve retrospecto processual, salientando-se apenas os atos processuais mais relevantes.

Condomínio Edifício Villa Verde ajuizou ação de cobrança de despesas condominiais em face de Hector Bruno Donolo e Maria Esther Purita Donolo, julgada procedente (fls. 243/247).

O exequente deu início ao cumprimento para cobrança da importância de R\$ 97.270,59 (fls. 252/253).

Deferida a penhora sobre o imóvel de propriedade dos executados de matrícula nº 212.694 (fls. 264/265), conforme termo de fls. 266.

Laudo juntado às fls. 295/317.

Deferida a intimação da penhora por edital (fls. 342).

Rejeitada a impugnação ao laudo (fls. 445).

Deferido o leilão do bem (fls. 449), com aprovação da minuta (fls. 482).

Planilha de cálculos juntada às fls. 490/497.

Sobreveio a notícia de que o imóvel foi arrematado por FERNANDO (fls. 516/517 – R\$321.000,00).

Pedido de penhora no rosto dos autos (fls. 570).

O arrematante, Fernando, se habilitou nos autos (fls. 585/586).

Deferida a expedição da carta de arrematação (fls. 592).

A terceira interessada, Cecilia Sato, se manifestou nos autos (fls. 596 e 600/602).

Determinada a suspensão da expedição do mandado de imissão na posse até cumprimento da deliberação proferida nos Embargos de Terceiro ajuizada por Cecilia (fls. 623). Decisão revista às fls. 660.

Auto de constatação e imissão do arrematante na posse do bem (27/02/2014 - fls. 718).

Determinada a transferência do produto da arrematação à Justiça do Trabalho (fls. 791 e 867). Contra essa decisão o condomínio interpôs recurso de Agravo de Instrumento nº 2051708.36.2015.8.26.0000, de Relatoria do Des. Renato Sartorelli, que negou provimento ao recurso (fls. 910/915).

Resposta ao ofício, informando o valor atual do crédito trabalhista (fls. 997, 1030/1031 e 1114).

Às fls. 1058 e 1121, foi determinada a transferência do valor à Justiça do Trabalho (R\$ 44.353,44 e R\$ 210.855,17), o que foi cumprido, conforme se infere às fls. 1140/1142.

Determinada, dentre outras medidas, a conversão dos autos físicos em digitais (fls. 1257/1259).

O exequente requereu a intimação do arrematante para pagamento do saldo devedor, no importe de R\$ 441.775,47 (fls. 1297/1298 e 1315/1316).

Manifestação do arrematante (fls. 1360/1368 e 1390/1394), tendo o Condomínio oferecido impugnação (fls. 1374/1385).

Rejeitados os Embargos de Declaração (fls. 1410).

Contra essa a decisão que rejeitou a impugnação e indeferiu o pedido de inclusão do arrematante no polo passivo (fls. 1395), o Condomínio interpôs recurso de Agravo de Instrumento nº 2164076-07.2023.8.26.0000, de minha relatoria, ao qual foi dado provimento.

Deferida a pesquisa de bens em nome dos devedores originais (fls. 1454/1455 e 1486/1487).

FERNANDO e Condomínio se manifestaram nos autos, respectivamente (fls. 1490/1513 e 1517/1528).

A decisão agravada foi proferida, conforme transcrição a seguir:

*“É sabido que as despesas condominiais possuem natureza propter rem, ou seja, aderem-se ao bem imóvel e, portanto, podem ser cobradas de qualquer possuidor ou proprietário.*

*Dessa forma, a regra é a de que eventual arrematante do bem deve responder pelos débitos condominiais, ainda que decorrentes de período anterior à arrematação.*

*O arrematante do imóvel, seu proprietário agora, responde pelas cotas condominiais vencidas antes da arrematação - CC, art. 1345 - por se tratar de obrigação propter rem.*

*No caso, as obrigações do arrematante referentes aos débitos pendentes sobre o bem foram disciplinadas em item específico do edital, abaixo transcrito:*

**CONCURSO DE CREDITORES**  
**EDENASDISPOSIÇÕES:** *Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza propter rem, terá preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (nos termos do art.290 do CPC), sendo o valor apurado com a alienação insuficiente a diferença será de responsabilidade do arrematante. Demais créditos servirão para pagamento de débito de IPTU, ressaltando o parágrafo único do art. 130 do CTN, e sucessivamente de eventual débito trabalhista, sucedido pelo hipotecário, e após, persistindo saldo, este será do executado e ou demais credores.*

*Levando em consideração a peculiaridade do*

*caso, constou no edital a responsabilidade do adquirente pelo pagamento das despesas condominiais, na hipótese de o valor apurado com a alienação ser insuficiente, cuja diferença seria de responsabilidade do arrematante.*

*Ademais, o arrematante teve ciência inequívoca acerca do edital e da existência de dívida condominial sobre o imóvel, portanto, o novo titular do domínio da unidade condominial em questão tem legitimidade para figurar no polo passivo da presente demanda, eis que, além da obrigação ter natureza propter rem, reprise-se, há expressa ressalva no edital quanto à responsabilidade do arrematante acerca dos débitos pendentes que recaíam sobre o bem.*

**AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. RECONSIDERAÇÃO. CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE DO ATUAL PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL PELO DÉBITO CONDOMINIAL DESTA ORIGINÁRIO. SUCESSÃO DO POLO PASSIVO NA FASE DE EXECUÇÃO EM VIRTUDE DO CARÁTER PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. Em virtude da ocorrência do prequestionamento da tese recursal desenvolvida, o agravo interno merece provimento. 2. Conforme o atual entendimento jurisprudencial desta Corte, "em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário**



*do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo"(REsp 1.829.663/SP, Rel. Ministra NANCYANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/11/2019, DJe de 07/11/2019). Incidência da Súmula 83/STJ. 3.Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em nova análise, negar provimento ao recurso especial. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.906.584/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/5/2021, DJe de 30/6/2021.*

*Destarte, diante da excepcionalidade do caso, inclua-se o arrematante no polo passivo, devendo a parte exequente juntar a planilha atualizada do débito, mediante abatimento do valor que vier a levantar decorrente produto da venda do bem, na hipótese de haver saldo, com posterior intimação do arrematante nos autos."*  
(fls. 1556/1557)

Rejeitados os Embargos de Declaração (fls. 1583).

O recurso não merece provimento.

Inicialmente, cumpre salientar que a decisão agravada encontra-se adequadamente fundamentada, permitindo a compreensão da motivação e das razões de decidir adotadas pelo juízo a quo - inclusive, possibilitando à parte recorrer do decisum e expor as razões de seu inconformismo. Impende destacar que a fundamentação sucinta, objetiva, não se confunde com a ausência de fundamentação,

despida de qualquer motivação, não sendo este o caso dos autos. Desta forma, não se configurou, na hipótese em tela, violação ao art. 93, IX, da Constituição Federal.

Passa-se à análise do presente recurso.

Com efeito, consta que, na ocasião da interposição do recurso de Agravo de Instrumento nº 2164076.072023.8.26.0000, foi acolhido o pedido do Condomínio para a inclusão do arrematante, estando pendente apenas a análise do Recurso Especial.

De fato, o Juízo de origem em cumprimento do acórdão proferido e, em razão da ausência de informações a respeito de eventual efeito suspensivo concedido ao Recurso Especial determinou a inclusão do arrematante e a intimação para pagamento do débito (fls. 1556/1557), por decisão proferida em **22/07/2024**.

Ocorre que, o arrematante se antecipou à decisão supra e apresentou manifestação nos autos em 15/03/2024 (fls. 1490/1513), alegando prescrição, excesso de execução, e a indevida inclusão da multa de 10% e dos juros após o depósito do valor pago.

Portanto, considerando que as manifestações não ocorrerem de acordo com a ordem de processamento do feito, o que ensejou tal confusão, a peça deve ser recebida como impugnação, uma vez que foi apresentada espontaneamente e antes do transcurso do prazo

estabelecido na decisão de fls. 1556/1557, com análise pelo Juízo de origem.

Isto porque, sem fundamentação ou motivação expressa, bem como sem decisão manifesta acerca dessas questões na decisão agravada, resta como matéria omissa, não decidida pelo Juízo de origem, de modo que a apreciação importaria em supressão de instância, inadmissível.

Ante o exposto, pelo meu voto, NEGÓ PROVIMENTO ao recurso, com observação.

**Maria de Lourdes Lopez Gil**  
**Relatora**