

Registro: 2025.0000406974

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001481-16.2018.8.26.0045, da Comarca de Arujá, em que é apelante ANDRESSA PANINI ALBISSU, é apelado CONDOMÍNIO ARUJAZINHO I, II E III.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 15961

Apelação Cível nº 1001481-16.2018.8.26.0045

27ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Arujá - 1ª Vara

Apelante: Andressa Panini Albissu

Apelado: Condomínio Arujazinho I, II e III

Juiz: Guilherme Lopes Alves Pereira.

APELAÇÃO. Ação de cobrança de débitos condominiais. Sentença de parcial procedência. Insurgência da parte ré. Acolhimento. Débitos condominiais que são devidos a partir da arrematação. Previsão no edital acerca da subrogação de débitos condominiais no valor da arrematação. Honorários. Sucumbência recíproca ante a ausência de demonstração de pagamentos posteriores a arrematação. Decisão reformada em parte. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 454/461, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais a fim de para condenar a parte ré ao pagamento das despesas condominiais vencidas desde junho de 2014 relativamente ao lote 1 da quadra 43 do loteamento autor, nesta comarca, atualizado monetariamente pelos índices de correção do Tribunal de Justiça de São Paulo e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, ambos desde cada vencimento, incluindo-se multa moratória de 2% (artigo 1.336, § 1º, do Código Civil), bem como ao pagamento das prestações vencidas no decorrer da ação e as vincendas até a efetiva satisfação do débito, tudo corrigido e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês desde o respectivo vencimento, acrescidas de multa de 2%. Em razão da sucumbência recíproca, cada parte foi condenada ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários sucumbenciais em proveito do patrono da parte contrária, fixados em 15% sobre o valor da condenação em proveito do patrono da parte autora e em 10% sobre o proveito econômico obtido pelo patrono da parte ré.

A parte ré, ora apelante, sustenta, após síntese fática e processual, que

a arrematação do imóvel é forma de aquisição originária da propriedade e que somente deve ser responsabilizada por débitos condominiais posteriores a arrematação, ocorrida em 30.03.2022. Aduz, quanto aos honorários, que sucumbiu em parte mínima dos pedidos, devendo a parte autora ser condenada ao pagamento de custas e despesas processuais, além de honorários fixados em 20% sobre o valor atualizado da cobrança dos anos de junho de 2014 até março de 2022 com todos os consectários cobrados. Postulou o provimento do recurso.

Recurso regularmente processado, com preparo (fls. 475/477), contrarrazões (fls. 481/492).

Sem oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

Feito inicialmente distribuído à 6ª Câmara de Direito Privado, redistribuído à esta C. Câmara em 18 de março de 2025 (fls. 496/501 e 504).

É o relatório, adotado no mais, o da r. sentença.

O recurso comporta provimento em parte.

Trata-se de ação de cobrança de débitos condominiais ajuizada pela parte apelada em face da parte apelante, sob a alegação de que “*ostentam a titularidade sobre o lote 1 da quadra 43 do loteamento autor, localizado nesta cidade e comarca. Sustenta o inadimplemento das despesas condominiais desde junho de 2014, perfazendo a quantia de R\$25.980,60. Pretende, assim, sejam os requeridos compelidos ao pagamento da dívida, além das despesas condominiais que se vencerem no curso da lide*” (fl. 454).

De início, cumpre destacar a flagrante contradição existente na decisão recorrida, que, em sua fundamentação, registrou a subrogação do débito condominial no valor arrematado e indicou a necessidade de habilitação, pelo credor condiminial, do seu

crédio nos autos que ocorreu a arrematação, como se infere do trecho a seguir:

“constou expressamente do edital de leilão que “os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação” (fls.408), de modo que os débitos condominiais vencidos entre junho de 2014 e março de 2022 estão sub-rogados no valor arrematado, consoante disposição expressa do artigo 908, §1º, do Código de Processo Civil, devendo o condomínio autor habilitar seu crédito nos autos em que houve a arrematação do imóvel. Desta forma, plenamente possível a cobrança nesta demanda dos débitos condominiais vencidos e não pagos a partir de abril de 2022, posteriores à arrematação. Ausente qualquer prova de pagamento pela arrematante requerida, restou incontroversa a dívida condominial exigida nesta demanda a partir de abril de 2022” (fls. 460).

É nesse sentido que deve permanecer a condenação, já que constou no edital a subrogação dos débitos condominiais no edital de fls. 408 e não constou qualquer indicação da efetiva existência de débitos e seu respectivo valor.

O artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil dispõe que *“no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência”*.

Assim, fica reformada a decisão de origem a fim de condenar a parte ré ao pagamento dos débitos condominiais tão somente a partir da arrematação do imóvel, ocorrida em 30 de março de 2022 (fl. 416), assim como as que se venceram no curso da lide até o efetivo pagamento, com juros e correção monetária na forma da sentença.

Neste ponto, cumpre destacar que não é o caso de sucumbência mínima, já que a parte ré é devedora, mesmo com a reforma havida, de quantia expressiva de débitos.

Em razão da sucumbência recíproca, arcará cada parte com metade das custas e despesas processuais, além de honorários sucumbenciais fixados em favor do patrono da parte adversa, ora fixados os devidos pela parte ré em 15% sobre o valor da condenação e os devidos pela parte autora em 15% sobre a diferença entre a condenação postulada e a auferida, tudo devidamente atualizado.

Assim, fica reformada r. sentença nos termos acima.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

Diante do exposto, **dá-se** parcial provimento ao recurso.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator