



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420958

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2093384-46.2024.8.26.0000/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante GASTON JORGE YEATES, são embargados MARIA JOSÉ DOTTORI FONSECA e CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASA BLANCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente), SILVIA ROCHA E FABIO TABOSA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

NETO BARBOSA FERREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: São Paulo - Foro Regional Butantã – 1ª Vara Cível
EBTE.: Gaston Jorge Yeates
EBDOS.: Condomínio Edifício Casa Blanca e outro
29ª Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 18.351

EMENTA: Embargos de Declaração – Interposição fundada no art. 1.022, do Novo Código de Processo Civil – Ausência de omissão, obscuridade ou contradição no acórdão – Caráter infringente - Embargos rejeitados.

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos por Gaston Jorge Yeates em relação ao v. acórdão de fls. 47/53, que negou provimento ao recurso de agravo de instrumento por ele interposto.

A propósito, confira-se a ementa do julgado:

“Agravo de Instrumento. Despesas condominiais. Fase de cumprimento de sentença. Decisão agravada que imputou ao arrematante a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais a partir do aperfeiçoamento da arrematação. Insurgência do arrematante. Descabimento. O aperfeiçoamento do auto de arrematação acarreta ao arrematante a responsabilidade de arcar com as despesas condominiais a partir de então, independentemente da expedição da carta de arrematação ou da imissão na posse. Com efeito, como já assentado em iterativa jurisprudência, a executada não mais responde pelos débitos condominiais que estão sendo cobrados pelo Condomínio agravado, tendo em vista que o arrematante assumiu a responsabilidade pelo pagamento de tal obrigação, de natureza propter rem, a partir da alienação judicial do imóvel, ou seja, quando do aperfeiçoamento da arrematação. Inteligência do art. 903, do CPC. Decisão mantida. Recurso desprovido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2093384-46.2024.8.26.0000; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/03/2025; Data de

Registro: 15/03/2025).

Em síntese, o embargante afirma que esta C. Câmara incorreu em contradição.

Pontua que o v. acórdão reconheceu que o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da data da alienação judicial, em 28/07/2023, fundamentando que a executada não mais responde pelos encargos condominiais, pois ausente a condição de proprietária.

Não obstante, alega que *“o próprio acórdão reconhece que o aperfeiçoamento da arrematação é o momento a partir do qual se inicia a responsabilidade do arrematante, sendo contraditório afirmar que essa responsabilidade se inicia antes mesmo da homologação da arrematação, por meio da mera expectativa de direito que a oferta de lance em leilão judicial gera ao licitante, apenas formalizada a arrematação como perfeita e acabada após todas as condicionantes legais do ato, o que ocorreu apenas em 22/03/2024”* (sic fl. 02).

Assevera que a contradição em que incorreu esta C. Câmara, viola o disposto no art. 903, CPC, no sentido de que a arrematação somente se torna perfeita, acabada e irretratável quando assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro.

Assevera que *“a lei reafirma o posicionamento de que enquanto não formalizado o Auto de Arrematação o direito do Arrematante é relativo, pois ainda neste momento é possível ser desfeito o ato expropriatório, como por exemplo através de remição da dívida, embargos de terceiros ou do próprio devedor. Todavia, uma vez assinado o auto de arrematação ou expedida a Carta de Arrematação, a arrematação obrigatoriamente deverá ser questionada ou desfeita por meio da Ação Autônoma, comprovando assim a fragilidade do lance ofertado enquanto pendentes as formalidades legais que a legislação exige”* (sic fl. 05).

Conclui, por isso, que o marco temporal da aquisição da propriedade pelo arrematante é a perfectibilização da arrematação, e não da data do leilão, não lhe recaindo qualquer obrigação acessória à arrematação antes de tal situação (fl. 05).

Finaliza, requerendo o acolhimento dos embargos para: *“1. Seja sanada a contradição do acórdão, reconhecendo-se que o aperfeiçoamento da arrematação ocorreu apenas com a sua homologação judicial em 22/03/2024, e que a responsabilidade do arrematante pelas cotas condominiais se inicia não da data de sua participação no leilão, mas apenas e tão somente a partir da data da homologação judicial, que é o ato que substitui a assinatura do Auto de Arrematação, perfectibilizando assim o ato expropriatório em favor do Arrematante e, neste ponto, seja exarada nova decisão quanto ao início da obrigação destes EMBARGANTE quanto aos débitos condominiais pendentes de quitação”* (sic fl. 06).

Prequestiona artigos de lei.

É o breve relatório.

Conheço dos embargos de declaração porque tempestivos.

Todavia, não lhes dou provimento, quanto ao mérito, posto que não restaram verificadas, in casu, quaisquer das hipóteses previstas no art. 1.022 do NCPC.

De fato, analisando-se a decisão, nela não se verifica qualquer obscuridade, erro material ou contradição.

Tampouco foi omitido ponto sobre o qual esta C. Câmara deveria ter se pronunciado.

A bem da verdade, estes embargos de declaração veiculam apenas a insatisfação do embargante quanto ao resultado do julgamento.

Outra não pode ser a conclusão, ante o que foi ventilado nos embargos, cabendo observar, sempre com o máximo respeito, que o embargante descontextualiza as assertivas lançadas no v. acórdão.

Com efeito, visto que analisada a decisão embargada, a conclusão que se impõe é a de que ela foi devidamente motivada no tocante aos pontos relevantes e essenciais ao deslinde da controvérsia, tendo indicado, outrossim, que se afigurou necessário à compreensão da solução dada ao litígio.

Confira-se:

“(…) Com a máxima venia, o inconformismo não prospera.

A obrigação dos condôminos em arcar com as despesas decorrentes da manutenção da coisa comum qualifica-se como obrigação propter rem.

Na conceituação da melhor doutrina, tal obrigação “(…) provém sempre de um direito real, impondo-se ao seu titular de tal forma que, se o direito que lhe deu origem for transmitido, por meio de cessão de crédito, de sub-rogação, de sucessão por morte, etc., a obrigação o seguirá, acompanhando-o em suas mutações subjetivas; logo, o adquirente do direito real terá que assumi-la obrigatoriamente, devendo satisfazer uma prestação em favor de outrem.” (Maria Helena Diniz, in Curso de Direito Civil Brasileiro, vol. II, ed. Saraiva, São Paulo, 1989, p. 11).

Em suma, aquele que adquire o imóvel recebe o ônus real que o acompanha, porquanto accessorium sequitur principale.

Destarte, forçoso convir que a executada não pode mais responder pelas obrigações em razão da coisa, pois ausente a condição de proprietária.

Em outras palavras, de rigor que o arrematante do imóvel responda pela obrigação inadimplida, vez que o débito perseguido, por sua natureza, é garantido pelo próprio imóvel que lhe deu origem.

Realmente, estabelece o art. 1.345 do CC, de forma clara, que “O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.”

Comentando tal dispositivo, assevera Sílvio de Salvo Venosa que “para evitar outra interpretação, resolveu o legislador ser expresse. O adquirente responde pelos débitos existentes, inclusive multa e juros moratórios. Desse modo, o adquirente deve ter a cautela de obter da administração do condomínio uma relação de débitos relativa à unidade, sendo obrigação do síndico fornecê-la. A lei anterior, em alteração introduzida pela Lei nº 7.182/1984, no art. 4º parágrafo único, exigia que a alienação ou transferência de direitos de unidade condominial dependesse de prova de quitação das obrigações relativas ao respectivo condomínio. Essa exigência ainda persiste, a nosso ver, e não conflita, antes se harmoniza, com o texto do presente artigo”. (Código Civil Interpretado, 2ª edição, 2011, Ed. Atlas, p. 1351/1352).

Tal ocorre porque as despesas condominiais, por constituírem ônus real, acompanham a sorte do imóvel, o que representa exceção à regra de limitação subjetiva do título executivo.

Não se deve olvidar, outrossim, do disposto no artigo 903, caput, CPC, verbis:

“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”.

Destarte, agiu com acerto o d. juízo a quo a determinar que o arrematante arque com as despesas condominiais, após a alienação judicial do imóvel, que se deu em 28/07/2023 (fls. 413/415; 484, autos de origem).

Realmente, na medida em que o aperfeiçoamento do auto de arrematação (como ocorreu in casu) acarreta ao arrematante a responsabilidade para arcar com as despesas condominiais a partir de então, independentemente da expedição da carta de arrematação ou da imissão na posse.

A discussão armada acerca do edital, não colhe êxito.

Com efeito, constou do edital:

“9) BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver” (fls. 356/361, autos de origem).

Nesse cenário, de rigor concluir, como acima observado, que a executada não mais responde pelos débitos condominiais que estão sendo cobrados

pelo condomínio, tendo em vista que o arrematante assumiu a responsabilidade pelo pagamento de tal obrigação, a partir da alienação judicial do imóvel, ou seja, quando do aperfeiçoamento da arrematação.

Nesse sentido, iterativa jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça, e desta C. 29ª Câmara de Direito Privado.

Veja-se:

“AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO. Sentença de procedência. Unidades arrematadas pela ré em leilão judicial. Auto de arrematação aperfeiçoado que constitui termo inicial de sua responsabilidade pelos débitos condominiais, independentemente de expedição da carta de arrematação e imissão na posse. Precedentes. Recurso desprovido” (TJSP; Apelação Cível 1010752-84.2023.8.26.0009; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IX - Vila Prudente - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/02/2025; Data de Registro: 06/02/2025).

“EMBARGOS À EXECUÇÃO DESPESAS CONDOMINIAIS ARREMATÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL EM HASTA PÚBLICA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA Recurso do executado-embargante Alegação de que os débitos objeto da execução são anteriores à data da imissão na posse do imóvel arrematado Descabimento Arrematante de imóvel em hasta pública é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, desde que conste do respectivo edital de praça a existência de ônus incidente sobre o bem Débitos de responsabilidade do arrematante a partir da assinatura do auto de arrematação, ainda que postergadas a emissão da carta de arrematação e a imissão na posse Inteligência do artigo 903, do diploma processual civil Entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça Precedentes deste E. Tribunal de Justiça Higidez do título executivo Liquidez, certeza e exigibilidade Sentença mantida Embargos improcedentes Verba honorária não majorada, posto que fixada em patamar máximo Recurso não provido” (TJSP; Apelação Cível 1003489-19.2023.8.26.0003; Relator (a): José Augusto Genofre Martins; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025).

“APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DÉBITOS CONDOMINIAIS. ARREMATÇÃO DE IMÓVEL EM LEILÃO JUDICIAL. Embargos à execução interpostos pela arrematante, julgados procedentes. Inconformismo do exequente. O arrematante é responsável pelos débitos condominiais incidentes sobre o imóvel arrematado a partir da assinatura do auto de arrematação, ainda que postergadas a emissão da carta de arrematação e a imissão na posse. Exegese do art. 903 do CPC/15. Precedentes deste E. TJSP. Sentença reformada. Embargos à execução improcedentes. SUCUMBÊNCIA. Inversão. RECURSO PROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1005851-90.2024.8.26.0477; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/01/2025; Data de Registro: 14/01/2025).

Ante todo o exposto, o improvimento do recurso, é medida que se impõe.” (cf. fls.50/53).

Do exposto, bem se vê que a linha de raciocínio adotada que culminou no improvimento do agravo de instrumento interposto pelo ora embargante, foi suficientemente explicitada no acórdão embargado, não havendo, por conseguinte, o que ser aclarado ou corrigido.

Importante consignar, tendo em conta a discussão armada pelo embargante, que *“a decisão do juiz se restringe ao objeto do processo. A necessidade de fundamentação (em atenção à congruência) faz com que ele seja obrigado a rebater os argumentos e as questões que sejam necessárias, para poder apreciar este objeto, que é delimitado pelos pedidos do autor. (...) Resumidamente, o juiz está, sim, obrigado pelo art. 93, IX, da CF/1988, a manifestar-se sobre todos os fundamentos levados a julgamento pelas partes. **Não está, contudo, obrigado a discorrer a respeito de toda a argumentação utilizada pelas partes para levar a juízo o conhecimento destes pontos e questões. Nas palavras de Cândido Rangel Dinamarco, o essencial é motivar no tocante aos pontos relevantes e essenciais, de modo que a motivação lançada em sentença mostre que o juiz tomou determinada decisão porque assumiu determinados fundamentos com que guarda coerência”*** (Leonard Ziesemer Schimitz in Fundamentação das Decisões Judiciais a crise na construção de respostas no processo civil, Ed. RT, 2015, pgs. 286 e 291). (Grifos nossos).

Dúvida não há, face ao exposto, que a decisão embargada foi devidamente motivada no tocante aos pontos relevantes e essenciais ao deslinde da controvérsia.

Logo, não há que se cogitar de omissão no v. acórdão.

Nesse sentido, já decidiu este Eg. Tribunal.

Veja-se:

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. REJEIÇÃO. A decisão deixou claros os motivos do convencimento da Turma Julgadora e abordou expressamente as questões suscitadas no recurso. A modificação da decisão não pode ocorrer em embargos de declaração, que não têm efeito infringente quando não existir vício na decisão. Ausência de omissão, obscuridade ou contradição a justificar o acolhimento dos embargos de declaração. A decisão judicial, que visa exclusivamente à solução de um conflito, deve ser racional, objetiva e direta. Deve se ocupar somente do que é necessário a motivar a solução que se deu ao litígio, fazendo as partes compreender o que levou o Juiz ou Tribunal àquela solução. É o que basta para que se faça a seu respeito o controle de legalidade, revelando às partes o que é necessário para recorrer. Não tem lugar na decisão judicial o exame de argumentos, hipóteses e teses irrelevantes. A decisão judicial não é trabalho acadêmico. É ato de Estado dirigido à pacificação social, mediante a declaração dos fundamentos e razões que levaram o julgador a decidir naquele sentido. É a interpretação que decorre do que está disposto, particularmente, no art. 489, § 1º, inc. IV, do NCPC. Não recai sobre o julgador o

dever de enfrentar os argumentos que não são capazes de infirmar a sua conclusão. Embargos de declaração rejeitados.” (TJ-SP - ED: 20052320320168260000 SP 2005232-03.2016.8.26.0000, Relator: Carlos Alberto Garbi, Data de Julgamento: 26/04/2017, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Data de Publicação: 26/04/2017.) (Grifos Nossos).

Insta observar, outrossim, que descabe falar em contradição na espécie.

Com efeito, como já assentado pelo C. STJ, “a contradição que dá ensejo aos embargos de declaração é a *interna*, ou seja, *aquela que se verifica entre as premissas ou entre estas e a conclusão do julgado embargado*” (EDcl nos EDcl no AgRg nos EDcl no REsp n. 790.903/RJ, g.n.).

E, também:

“CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA. A contradição que autoriza os embargos de declaração é do julgado com ele mesmo, jámais a contradição com a lei ou com o entendimento da parte. Embargos rejeitados.” (EDcl no REsp 218.528/SP, Rel. Ministro Cesar Asfor Rocha, Quarta Turma, julgado em 07/02/2002, DJ 22/04/2002, p. 210).

Certamente, como demonstrado a saciedade, inclusive pela transcrição do julgado, não houve in casu contradição entre as premissas adotadas por esta C. Câmara e a conclusão lançada no acórdão embargado.

No mais, é bem de ver que o livre convencimento do Juiz é princípio inseparável da própria atividade judicante, que há de ser muito mais informada pela ética do que pela estética. Deve ele ser extraído dos fatos e circunstâncias constantes dos autos, mesmo quando não alegados pelas partes.

É certo que ao assim dispor não se está pretendendo afirmar livre convencimento, com simples e mero arbítrio; posto que a convicção resultante da pesquisa e do exame detalhado dos autos há de vir suficientemente motivada, como de fato foi, in casu, como, aliás, dá conta a transcrição acima efetuada, data máxima vênia.

Ante todo o exposto, de rigor concluir que o embargante busca tão somente a modificação do quanto decidido, com a atribuição de efeitos infringentes ao recurso, subvertendo a finalidade dos embargos declaratórios, o que é vedado pelo ordenamento jurídico vigente.

Em outras palavras, o embargante, não se conformando com o juízo de valoração dos elementos de convicção constantes dos autos, se propõe a discutir o mérito dos fundamentos que culminaram no improvimento do recurso.

Ou seja, pretende novamente discutir questões relacionadas ao mérito do agravo de instrumento, com nítido propósito infringente, o que, como acima observado, é vedado pelo ordenamento jurídico.

Observe que o embargante já teve a oportunidade de expor suas razões recursais, de forma que, veiculando por meio de embargos matéria estranha às

hipóteses de cabimento previstas no art. 1.022 do NCPC, de rigor o seu não provimento.

Nesse sentido, a jurisprudência.

Veja-se:

“Não se admite embargos de declaração com efeitos modificativos quando ausente qualquer dos requisitos do art. 535 do Código de Processo Civil”. (STJ, Corte Especial, ED no REsp 437.380, Rel. Min. Menezes Direito, j. 24/4/2005, DJU 23/5/2005).

Por fim, deixo consignado, considerando a hipótese de interposição de recursos não ordinários, que todas as normas, dispositivos e princípios destacados foram considerados, ainda que não citados expressamente.

Destaque-se que o prequestionamento não é numérico, mas sim temático, já tendo o E. Superior Tribunal de Justiça decidido, no AgRg no Ag. nº 345.636-0-SP, Rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro, 3ª Turma, j. 16/08/2001, que *“no que se refere ao prequestionamento, esta Corte o tem admitido de forma implícita. A ofensa a determinado dispositivo legal ou a divergência acerca de sua interpretação não requer, obrigatoriamente, que o referido dispositivo tenha sido mencionado no acórdão recorrido, desde que a questão federal tenha sido debatida no tribunal “a quo” (ver REsp. 260.142-DF, DJ de 16/04/2001, rel. Min. Jorge Scartezzini; EREsp 181.6820-PE, DJ de 16/08/1999, rel. Min. Eduardo Ribeiro; EREsp 144.844-RS, DJ de 28/06/1999, rel. Min. Luiz Vicente Cernicchiaro)”*.

Com tais considerações, **pelo meu voto, rejeito os embargos de declaração.**

NETO BARBOSA FERREIRA

Relator