



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000427345**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2359519-56.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA INGLESA, é agravado COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO - BANCOOP.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento 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 sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

**DARIO GAYOSO**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

**Voto 8007**

**Agravo de Instrumento      Processo 2359519-56.2024.8.26.0000**

**Agravante: Condomínio Residencial Vila Inglesa**

**Agravado: Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo - Bancoop**

**Interessados: Davi Borges de Aquino Leiloeiro e Marco de Cezar Dozzo**

**Origem: São Paulo – Foro Regional de Santo Amaro - 8ª Vara Cível**

**MMA. Juíza: Adriana Marilda Negrão**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. Débitos condominiais. Cumprimento de sentença. Responsabilidade do arrematante.**

**Recurso interposto pelo condomínio credor contra respeitável decisão que indeferiu pedido de prosseguimento do cumprimento de sentença em face do arrematante do imóvel penhorado por dívida de despesas condominiais. Busca atribuir ao arrematante a responsabilidade pelo pagamento das despesas anteriores à arrematação.**

**Inconformismo do credor não acolhido. A responsabilidade do arrematante por débitos condominiais anteriores à arrematação depende de previsão expressa no edital. Omissão no edital que não especificou a responsabilidade do arrematante pelos débitos condominiais. Previsão genérica que remete a eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Edital de Praceamento que trouxe previsão expressa de que os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço da arrematação (artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil). Pronunciamento judicial anterior decidiu no mesmo sentido, sendo vedado decidir novamente as questões já decididas relativas à mesma lide (artigo 505 do Código de Processo Civil). Arrematante que não pode ser responsabilizado pelas dívidas vencidas antes da arrematação. Decisão mantida.**

**RECURSO DESPROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra respeitável decisão proferida em incidente de cumprimento de sentença, que indeferiu pedido de prosseguimento em face do arrematante do imóvel penhorado por dívida de despesas

condominiais (p. 1503/1505 dos autos de origem).

O agravante alega que o edital do leilão advertia sobre a existência dos débitos condominiais; não havendo ressalvas no edital, pode ser atribuída ao arrematante a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais mesmo que anteriores à arrematação.

Pretende a concessão de efeito suspensivo, bem como o provimento do recurso para reformar a decisão recorrida e deferir o prosseguimento do cumprimento de sentença em face do arrematante do imóvel gerador do débito de despesas condominiais.

Recurso tempestivo e preparado (p. 13/14).

Recurso recebido e processado sem efeito suspensivo (p. 16/17).

Contrarrazões pelo interessado Marco de Cezar Dozzo, pelo desprovimento do recurso (p. 20/25).

Sem contrarrazões pela agravada Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – "Bancoop" (p. 26).

**É o relatório.**

**V O T O.**

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal.

O recurso não comporta provimento.

A responsabilidade do arrematante por débito condominial anterior à arrematação é condicionada à previsão expressa no edital correspondente.

O imóvel foi avaliado por R\$250.000,00 (março/2023 – p. 1224/1266) sem levar em conta o valor dos débitos pendentes sobre ele.

Os débitos condominiais descritos no edital do leilão são superiores a R\$257.000,00 (p. 1366).

O imóvel foi arrematado por R\$154.000,00 (correspondente a 60,66% do valor de avaliação – p. 1408/1409).

Consta do edital de leilão a existência de débitos condominiais, com informação de que o arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem (p. 1365/1369 da origem – item 11 do edital).

De outro lado, o item 12 do edital prevê que: *“Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, § 1º, do CPC)”*.

De fato, o edital não deixou claro que o arrematante pagaria os

encargos condominiais anteriores, principalmente diante de disposição legal, que é regra, prevista no artigo 908 § 1º do Código de Processo Civil, dispondo que as dívidas, inclusive "propter rem" sub-rogam-se sobre o preço da arrematação.

Além disso, a decisão de página 1430, dispôs que os débitos (atualizados) que possuem caráter "propter rem" (IPTU e taxas de condomínio), ficam sub-rogados no preço da arrematação, ausente interposição de recurso em face desta decisão, ocorrendo a preclusão, sendo vedado ao Juiz decidir novamente as questões já decididas relativas à mesma lide, não aparentando se tratar das hipóteses previstas no artigo 505 do Código de Processo Civil.

Portanto, não é possível exigir do arrematante, os débitos perseguidos no cumprimento de sentença, pois não houve disposição específica no edital impondo ao arrematante a responsabilidade pelos débitos condominiais anteriores, existindo mera previsão genérica que remete a débitos anteriores, sendo acertada a decisão da MMA. Juíza, pela incidência da regra geral de que os débitos anteriores à arrematação se sub-rogam no produto da arrematação, como previsto no edital e na preclusa decisão de páginas 1430.

Nesse contexto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

**DARIO GAYOSO**

**Relator**