



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000430570

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2307450-47.2024.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante JOSE CARLOS GARCIA, é agravado 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: **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) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2307450-47.2024.8.26.0000

Comarca: Santos

Agravante: Jose Carlos Garcia

Agravado: Condomínio Arujazinho I, II e III

Interessados: Maria Valéria de Loyola Azevedo, Espólio de Reginaldo de
Andrade Azevedo e Mario de Amaral

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Raul Márcio Siqueira Júnior

VOTO Nº 11140/2025 – amd.

Agravo de Instrumento. Cumprimento de Sentença. Inconformismo contra decisão que determinou a inclusão do agravante (arrematante) no polo passivo de uma ação para cobrança de cotas condominiais de um imóvel que agravante arrematou em leilão em 2013. Cabe ao arrematante o ônus sobre o bem, bem como a quitação dos impostos que recaem sobre o imóvel. Ocorrida a arrematação, o arrematante assume todos os direitos e obrigações decorrentes do imóvel arrematado. Precedentes desta C. Câmara e C. Corte. Decisão mantida. RECURSO IMPROVIDO.

Trata-se de Recurso de Agravo de Instrumento, interposto por JOSÉ CARLOS GARCIA, que contende com Condomínio Arujazinho I, II e III, tirado contra a r. decisão de fls. 1149, copiada nos autos do Cumprimento Sentença, que o incluiu no polo passivo de uma ação para cobrança de cotas condominiais de um imóvel que agravante arrematou em leilão em 2013.

Inconformada, a parte agravante interpõe agravo de instrumento (fls. 1/12), para que seja reformada a r. decisão agravada, alegando em síntese, que o imóvel pertencia a Reginaldo Andrade Azevedo, e parte do valor da arrematação foi destinada ao pagamento de dívidas de IPTU. Menciona que o espólio de Reginaldo foi excluído da ação devido ao inventário negativo, mas foi incluído para responder pelas dívidas condominiais anteriores à arrematação. Argumenta que o edital do leilão não previa sua responsabilidade por esses débitos, citando o artigo 130 do Código Tributário Nacional, que sub-roga as

dívidas no valor da arrematação. Defende que não exercia posse do imóvel antes da arrematação e, por isso, não pode ser responsabilizado pelas dívidas anteriores. Pede a anulação da decisão e a exclusão do nome do polo passivo, mantendo o espólio como responsável.

Concedido o efeito suspensivo.

Apresentada contraminuta e não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Sustenta a parte agravante que o imóvel pertencia a Reginaldo Andrade Azevedo e que parte do valor da arrematação foi destinada ao pagamento de dívidas de IPTU. Aduz que o espólio de Reginaldo foi excluído da ação devido ao inventário negativo, mas foi incluído para responder pelas dívidas condominiais anteriores à arrematação. Argumenta que o edital do leilão não previa a responsabilidade por esses débitos, citando o artigo 130 do Código Tributário Nacional, que sub-roga as dívidas no valor da arrematação. Defende que não exercia posse do imóvel antes da arrematação e, por isso, não pode ser responsabilizado pelas dívidas anteriores. Pede a anulação da decisão e a exclusão do nome do polo passivo, mantendo o espólio como responsável.

Suas razões recursais não comportam acolhimento.

No que se refere à matéria aqui tratada, tem-se que diante das condições gerais do edital, bem como em relação aos débitos, que determina que cabe ao arrematante o ônus sobre o bem, bem como a quitação dos impostos que recaem sobre o imóvel.

Ocorrida a arrematação, o arrematante assume todos os direitos e obrigações decorrentes do imóvel arrematado.

Nesse sentido:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR INADIMPLEMENTO. Insurgência contra decisão que definiu que o arrematante se subrogará na qualidade de devedor fiduciante perante a Caixa Econômica Federal. Penhora que recaiu sobre os direitos aquisitivos do imóvel alienado. Arrematante que se subroga nos direitos do devedor. Por conseguinte, o valor dos direitos penhorados deve corresponder ao montante que o devedor, ora executado, pagou ao credor fiduciário até então, sendo desnecessária avaliação. Precedentes da Câmara e da Corte. Prequestionamento. Desnecessidade de menção expressa aos artigos de lei invocados pela parte. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO." (TJSP; Agravo de Instrumento 2330356-31.2024.8.26.0000; Relator: Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025).

"Agravo de Instrumento. Execução de verbas condominiais. Decisão que rejeitou exceção de pré-executividade. Insurgência. Erros nos cálculos com inclusão de parcelas indevidas. Necessidade de refazimento. Excesso e fixação de honorários que serão verificados no juízo a quo. Arrematante que substituirá a devedora fiduciante no contrato, passando a figurar como devedor responsável pelo pagamento das parcelas do financiamento. Valor dos direitos que corresponde ao valor das prestações já pago pelo devedor primitivo. Desnecessidade da avaliação do imóvel. Agravo parcialmente provido com observação (TJSP; Agravo de Instrumento 2108373-57.2024.8.26.0000; Relator: Moraes Pucci; Órgão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Marília - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 24/10/2024; Data de Registro: 24/10/2024).

Neste aspecto, entendo que o agravante deverá ser incluído no polo passivo da demanda, nos exatos termos constantes na decisão recorrida.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso.

Luís Roberto Reuter Torro
Relator