



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000433027

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2031500-79.2025.8.26.0000, da Comarca de Jacareí, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERIBÁ, é agravado MICHEL RENATO DE ANDRADE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 37429

AGRV. Nº: 2031500-79.2025.8.26.0000

COMARCA: JACAREÍ

AGTE.: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JERIBÁ

AGDO.: MICHEL RENATO DE ANDRADE

Agravo de instrumento – Cumprimento de sentença - Despesas condominiais – Indeferimento de pedido de substituição do executado pelo adquirente do imóvel, arrematado em outro processo – O título executivo judicial é a homologação de um acordo firmado pelo executado – A sua substituição por terceiro violaria o limite subjetivo da coisa julgada - Nega-se provimento ao recurso.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que, em cumprimento de sentença (despesas condominiais) movido por Condomínio Residencial Jeribá em face de Michel Renato de Andrade, indeferiu pedido de substituição do executado pelo adquirente do imóvel, arrematado em outro processo.

Recorre o exequente.

Sustenta que a medida é possível, pois a obrigação é *propter rem*. Alega que “o novo proprietário da unidade condominial, ao adquirir o imóvel por contrato particular e tomar posse do mesmo, atraiu para si toda a dívida condominial” (sic) (fls. 12). Aduz que a dívida objeto deste cumprimento de sentença constou do edital de leilão. Invoca julgados.

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado.

É o relatório.

O exequente informa que o título executivo judicial é a r. sentença que homologou acordo na ação de cobrança de despesas condominiais (fls. 4).

Narra que, durante as providências para registro da penhora dos direitos aquisitivos do imóvel, a CEF informou que o imóvel já havia sido arrematado em outro processo (fls. 5).

Informa que essa outra ação foi movida pela MRV em face do ora executado e que foi reconhecido o crédito da CEF “*como privilegiado*”, cujo valor é superior ao valor da arrematação (fls. 6).

Diz que o r. Juízo de origem deferiu pedido de penhora da dívida condominial no rosto desses outros autos e que o r. Juízo desse outro processo determinou a anotação da constrição (fls. 6).

Assevera que consta do edital de leilão que o arrematante seria responsável pela dívida de condomínio (fls. 8).

Verifico que no pedido de substituição do executado pelo arrematante, o exequente disse que a penhora no rosto dos autos foi “*negligenciada*” pelo r. Juízo do outro processo e “*a propriedade foi transmitida ao arrematante independente da quitação da dívida condominial*” (fls. 218 dos originais).

Alegou ainda que nesse outro processo, “*o Arrematante, ao proceder a quitação das dívidas condominiais conforme orientado pelo Juízo daquela ação, não observou a dívida objeto da presente ação*” (sic) e “**POR TOTAL RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE**, permitiu-se a dívida objeto da presente ação, condominial e de caráter propter rem, fosse preterida no

levantamento dos valores pela credora fiduciária (CEF) e pelo Autor daquela Ação de Execução de Título Extrajudicial, a construtora MRV” (sic) (maiúsculas, negrito e grifo no original) (fls. 221 dos autos de origem).

Concluiu que, *“obviamente que cabe ao Arrematante a responsabilidade pela dívida condominial restante” (sic) (fls. 221 dos originais) e pediu a substituição do executado pelo arrematante.*

A r. decisão agravada indeferiu pedido de substituição do executado pelo arrematante, porque *“a arrematação em hasta pública extingue o ônus do imóvel arrematado, que passa ao arrematante livre e desembaraçado de tributo ou responsabilidade, sendo, portanto, considerada aquisição originária, de modo que os débitos tributários anteriores à arrematação sub-rogam-se no preço da hasta” (fls. 236 dos originais).*

A rigor, o título executivo judicial é um acordo homologado pelo executado.

A substituição dele pelo arrematante violaria o limite subjetivo da coisa julgada.

Ressalte-se que o executado não foi condenado por dívida condominial de certo período.

Eventual negligência do arrematante em conduta processual na outra execução deveria ser lá discutida ou ser objeto de ação própria.

Por fundamento diverso, fica mantido o indeferimento do pedido de substituição.

Os dispositivos legais mencionados nas razões deste

recurso ficam prequestionados.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Pelas razões expostas, nega-se provimento ao recurso.

MARY GRÜN

Relatora