



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2020.0000330125

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001350-07.2017.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLINDA, é apelado AGENOR RODRIGUES DE MELO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 SILVIA ROCHA (Presidente sem voto), FABIO TABOSA E CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN.

São Paulo, 11 de maio de 2020.

AIRTON PINHEIRO DE CASTRO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° 6875

Apelação n° 1001350-07.2017.8.26.0100

Comarca: São Paulo – Foro Central - 11ª Vara Cível

Apelante: Condomínio Edifício Olinda

Apelado: Agenor Rodrigues de Melo

Juiz: Christopher Alexander Roisin

APELAÇÃO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DÍVIDA DE CONDOMÍNIO. IMÓVEL ARREMATADO. Sentença de procedência, extinguindo a execução com fundamento no artigo 485, IV, CPC. Insurgência do condomínio embargado. Preliminar de nulidade afastada. No mérito, pleiteia a reforma da r. sentença, ao argumento de que a dívida de condomínio tem natureza propter rem, devendo o arrematante apelado ser por ela responsabilizado. Créditos anteriores, inclusive de natureza propter rem, que se sub-rogam no preço da alienação, à falta de previsão em sentido contrário no edital do leilão. Tutela da segurança jurídica e da confiança. Inteligência do artigo 908, § 1º, CPC. Precedentes do C. STJ e desta C. Câmara. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de embargos à execução opostos por Agenor Rodrigues de Melo em face de Condomínio Edifício Olinda, cuja r. sentença de fls. 71/80, de relatório adotado, julgou procedente o pedido deduzido, por consequência, extinguiu a execução embargada por falta de título executivo hábil, sem prejuízo da imputação dos ônus sucumbenciais ao embargado, honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da causa.

Inconformado, apela o condomínio embargado (fls. 83/89), arguindo, inicialmente, preliminar de nulidade, eis que a decisão conheceu e resolveu o mérito da ação, e assim faz coisa julgada. Contudo, a sentença está fundada no artigo 485 do CPC, o que determina que o MM. Magistrado a quo fique impedido de conhecer o

mérito da causa, logo, não fazendo coisa julgada. No mérito, sustenta que o entendimento da r. sentença afronta vergonhosamente a nova ordem processual estabelecida na vigência do novo CPC. Aduz que a execução foi distribuída após a vigência do novo CPC, e assim, se funda no artigo 585, V, do novo texto, estando acompanhada de todos os documentos necessários para a constituição do título. Alega que a doutrina e a jurisprudência já firmaram entendimento de que a obrigação de pagamento das despesas de condomínio para conservação da coisa comum tem natureza propter rem, ou seja, os encargos condominiais são considerados débitos vinculados ao imóvel. Por este motivo, quem adquire uma unidade em edifício edilício responde pelas dívidas do antecessor, mesmo que não tenha conhecimento de sua existência e o tenha adquirido em hasta pública. Afirma que o artigo 1.345, CC prevê que o adquirente de imóvel em condomínio responde pelos débitos do alienante, inclusive multas e juros moratórios, sem fazer menção à possibilidade do arrematante ter descontado do preço, o valor devido ao condomínio pelo antigo proprietário e, em que pese essa omissão, o STJ entende que as dívidas de condomínio anteriores à arrematação deverão ser satisfeitas com o produto da arrematação. Alude ter o MM. Juiz confundido o caso, considerando que havia sentença contra o ex proprietário, ignorando o fato de que a citação válida se deu contra o arrematante e titular do domínio, pois se tivesse ocorrido sentença contra o ex proprietário o arrematante teria adquirido a coisa litigiosa no estado que se encontra, suportando os efeitos da sentença. Afirma que não foi chamado para habilitar seu crédito na ação de execução, de tal forma que não tem obrigação de suportar os efeitos da arrematação. Pugna, por fim, pelo provimento do recurso.

Recurso tempestivo e devidamente preparado (fls. 90).

Contrariedade ao recurso a fls. 90/101.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o Relatório.

Recurso manifestamente infundado.

Inicialmente, afasta-se a preliminar de nulidade, eis que os embargos foram julgados com resolução de mérito, na forma do art. 487, inciso I do CPC, determinando-se, por força de tal desfecho, decorrente do reconhecimento da inexistência de título executivo extrajudicial em face do ora embargante, a extinção da execução

embargada, esta sim, sem resolução de mérito, na forma do artigo 485, IV, CPC, de tal forma a obstar-se, de fato, a promoção de nova ação executiva em relação ao ora apelado, o que guarda plena sintonia com o fundamento da decisão, a ser enfrentado a seguir.

Depreende-se dos autos que o apelante ajuizou ação de execução fundada em título executivo extrajudicial em face de Elso Schena, aduzindo ser ele proprietário da unidade condominial nº 108, devedora do valor correspondente a R\$ 4.390,13, no período de junho de 2012 a abril de 2013. No curso da demanda, o apelante obteve conhecimento de que, em 26.05.2015, nos autos da carta precatória nº 0035569-14.2014.8.26.0021, a referida unidade havia sido arrematada em leilão, por R\$ 150.000,00, requerendo assim fosse o executado substituído no polo passivo da demanda pelo arrematante, ora apelado (fls. 25/26). Tendo sido deferido tal pleito, a tanto se opôs o apelado, mediante o ajuizamento destes embargos à execução, afirmando ter, realmente, arrematado a mencionada unidade em leilão, seguindo-se a oposição de embargos à arrematação (0064553-71.2015.8.26.0021), pendentes de solução em grau de recurso, razão pela qual ainda não se imitiu na posse do imóvel; invocou em seu favor o artigo 908, § 1º, CPC, segundo o qual, os créditos que recaem sobre o imóvel, em caso de alienação, inclusive os de natureza proter rem, subrogam-se sobre o respectivo preço, cabendo ao credor habilitar seu crédito sobre o produto da alienação; aludiu não ter responsabilidade sobre os débitos anteriores à arrematação, ponderando haver crédito suficiente, nos autos da arrematação, para saldar o débito, permanecendo o valor da arrematação depositado em juízo. A r. sentença, acatando a tese do embargante, julgou os embargos procedentes e extinguiu a execução por falta de título executivo hábil a instruir a execução.

Pois bem.

Não se controverte nos autos que o débito condominial executado, correspondente a cotas condominiais vencidas e não pagas entre junho de 2012 e abril de 2013, é anterior à arrematação da unidade condominial sobre a qual incide. A controvérsia, exclusivamente de direito, restringe-se em se saber se o arrematante responde por tal dívida, mesmo anterior à arrematação.

Nesse sentido, não se olvida da natureza propter rem das dívidas condominiais, mercê do disposto no artigo 1.345, CC, segundo o qual o adquirente responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio.

Todavia, no caso em análise, impende considerar a origem

da aquisição do imóvel pelo apelado, por força de arrematação em hasta pública, circunstância particular a legitimar o entendimento dominante no sentido de que, à falta de previsão no edital em sentido contrário, mercê da necessária tutela da segurança jurídica e da confiança, o arrematante não responde pelos débitos anteriores à arrematação, os quais restam sub-rogados no preço pago.

Tratando-se, como se trata a arrematação, de aquisição originária da propriedade - na medida em que o arrematante não adquire o bem do antigo titular, com quem não mantém vínculo negocial algum, mas das mãos do Estado, que por meio de ato jurídico complexo a um só tempo promove a expropriação do bem, no tocante ao executado, e o transfere ao arrematante¹ -, ressalvada expressa previsão do edital de arrematação, não se há cogitar de as dívidas até o momento da aquisição acompanharem a coisa, razão pela qual devem sim, à evidência, serem elas satisfeitas, mas prioritariamente a partir do produto da arrematação, respondendo o proprietário anterior por eventual saldo remanescente.

Aliás, muito ao contrário do afirmado pelo apelante, a r. sentença hostilizada está em plena consonância com a nova ordem processual, na medida em que o artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil é expresso a respeito dos créditos, inclusos os de natureza propter rem, no caso de alienação em hasta pública, restarem sub-rogados no preço da arrematação ou adjudicação.

Por outro lado, conforme assentado na r. sentença, o apelante não juntou aos autos cópia do edital do leilão, como seria de se lhe exigir, em ordem a comprovar que, por força de expressa previsão do edital de arrematação, teria sim o arrematante ora apelado ente, se responsabilizado expressamente pelos débitos pendentes à coisa.

Em tais circunstância, vem bem a calhar o recente entendimento do C. STJ:

“AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. DÍVIDAS CONDOMINIAIS. NECESSIDADE DE PREVISÃO NO EDITAL DA PRAÇA. 1. O arrematante de imóvel em hasta pública não será responsável pelo pagamento das dívidas condominiais pendentes quando omissa o edital a respeito dos débitos

anteriores à praça, os quais devem ser pagos com o produto da arrematação. Precedentes. 2. Agravo interno provido e recurso especial parcialmente provido para que os autos retornem à origem, a fim de que seja verificado se o edital que regulou a hasta pública imputou ao adquirente a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais em atraso.” (AgInt no REsp nº 1.496.807/SP, 4ª T., Rel. Min. Antônio Carlos Ferreira, Rel. p/ Acórdão Min. Maria Isabel Gallotti, j. 17/11/2016, DJe 19/12/2016). No mesmo sentido: AgInt no REsp nº 1.532.631/SP, 3ª T., Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 13/6/2017, DJe 23/6/2017 e AgInt no REsp nº 1.582.933/SP, 3ª T., Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 14/6/2016, DJe 20/6/2016.

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. DÍVIDAS CONDOMINIAIS PRETÉRITAS. RESSALVA NO EDITAL DE PRAÇA. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. No caso dos autos, constou no edital ressalva quanto à possibilidade de existência de débitos condominiais pretéritos, razão pela qual é do arrematante a responsabilidade pelos débitos anteriores à alienação. 2. Agravo regimental não provido.” (AgRg no AgRg no AREsp 748.071/RJ, Rel. Min. Raul Araújo, 4ª T., j. 21/3/2017, DJe 10/4/2017)

No mesmo sentido, *mutatis mutandis*, é o entendimento desta C. Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título judicial. R. decisão agravada que indeferiu o requerimento de emissão de termos de quitação pela Prefeitura Municipal de São Paulo e pelo condomínio exequente em favor do arrematante. Preliminar. Impugnação específica aos fundamentos da decisão recorrida. Caso que não se enquadra no disposto no art. 932, III, do CPC/15. Preliminar rejeitada. Mérito. Formação de coisa julgada no tocante à inexistência de

responsabilidade do arrematante pelos débitos anteriores à arrematação do imóvel. Municipalidade e condomínio que não veiculam qualquer cobrança em nome do agravante. Ausência de óbice à emissão de certidões negativas de débitos em nome do arrematante. Pleito, ainda, de emissão de documento hábil a desvincular o imóvel de eventuais débitos pendentes, anteriores à arrematação. Insuficiência do produto da arrematação para saldar as dívidas condominiais. Débito remanescente anterior à arrematação que se desvincula do imóvel a partir da sua alienação judicial, da liberação do arrematante, e utilização do produto da arrematação para fazer frente ao débito original, ainda que insuficiente. Municipalidade e condomínio que devem emitir certidões ou declarações negativas de débitos ao arrematante, em relação ao imóvel, limitadas aos débitos existentes até a data da alienação do bem. Agravo de instrumento provido. (TJSP; □ Agravo de Instrumento 2048524-67.2018.8.26.0000; Relator (a): □ Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - □ 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2014; Data de Registro: 27/06/2019)

Condomínio. Cobrança de despesas comuns. Cumprimento de sentença. Arrematação do imóvel gerador das despesas em hasta pública nos próprios autos da cobrança condominial. Produto da arrematação insuficiente para a quitação do débito. Pretensão do condomínio de inclusão do arrematante, novo titular do bem, no polo passivo. Arrematação na vigência do CPC/73. Aquisição originária, não derivada. Necessidade de verificação casuística dos termos do edital, no tocante à ressalva de eventual responsabilidade do arrematante pela dívida pretérita. Orientação do STJ a respeito. Hipótese dos autos em que prevista no edital a responsabilidade do arrematante por eventuais débitos condominiais não inclusos no processo, sem referência portanto à dívida objeto direto da cobrança. Inviabilidade de redirecionamento, nesse contexto, da execução contra esse adquirente, devendo ela prosseguir

contra o devedor originário. Arrematante que responde pelo débito posterior ao auto de arrematação. Decisão agravada mantida. Agravo de instrumento do condomínio-exequente desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2182852-65.2017.8.26.0000; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2018; Data de Registro: 31/10/2018).

Em nada altera o entendimento acima exposto a circunstância de o apelado haver adquirido o imóvel por arrematação em execução não promovida pelo condomínio apelante, haja vista a publicidade inerente ao ato processual – cuja segurança jurídica se impõe tutelar – e seus corolários efeitos, inclusive o reconhecimento da natureza originária da aquisição, a determinar, ordinariamente, a sub-rogação dos débitos pretéritos, anteriores à arrematação, no preço pago pelo arrematante.

Não por outra razão, cumpre ao apelante habilitar seu crédito perante a ação em que se deu a penhora e a arrematação do imóvel, havendo, inclusive, evidências da existência de saldo suficiente depositado naqueles autos para a respectiva satisfação.

Dessa forma, como não se extrai dos autos tenha o edital do leilão previsto expressamente a responsabilização do arrematante pelos débitos condominiais anteriores à arrematação do imóvel, imperiosa se faz a manutenção da r. sentença hostilizada.

Mercê da sucumbência do apelante nesta fase recursal, majoram-se os honorários advocatícios sucumbenciais devidos ao d. patrono do apelado para 12% do valor da causa.

Do exposto, pelo meu voto **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

AIRTON PINHEIRO DE CASTRO

Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO