



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2021.0000578042**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2110221-84.2021.8.26.0000, da Comarca de Presidente Epitácio, em que são agravantes SILVIA CRISTINA FABRO GARCIA e LUIZ ANTÔNIO ZOCCAL GARCIA, é agravado ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL PORTAL DO LAGO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores THEODURETO CAMARGO (Presidente) E ALEXANDRE COELHO.

São Paulo, 22 de julho de 2021.

**SILVÉRIO DA SILVA**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**VOTO Nº: 26148jv**

**Agravo de instrumento nº 2110221-84.2021.8.26.0000**

**Comarca: Presidente Epitácio**

**Agravante: Silvia Cristina Fabro Garcia e outro**

**Agravado: Associação Residencial Portal do Lago**

**Juiz: Larissa Cerqueira de Oliveira**

pf

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Despesas condominiais - Cumprimento de sentença. Arrematação de imóvel do executado – Inconformismo em relação a decisão que consignou que a ordem de cancelamento dos registros na matrícula deve ocorrer no juízo que os determinou e não isentou os arrematantes de eventuais custas cartorárias e os responsabilizou pelos débitos condominiais anteriores à arrematação – Decisão correta em relação a determinação de que os cancelamentos sejam pleiteados no juízo que ordenou e quanto as eventuais custas – Decisão reformada em relação aos débitos condominiais - Impossibilidade de se impor ao arrematante tal responsabilidade na hipótese - Edital no qual não constou a responsabilidade do arrematante por dívidas condominiais anteriores - Informação genérica sobre eventual responsabilidade que não é suficiente para autorizar a responsabilização do arrematante - Precedentes desta Corte e do STJ – Débitos que, ainda, apesar de nominadas como despesas de condomínio ao que tudo indicam se tratam de taxas associativas que sequer possuem a natureza propter rem – Decisão a parcialmente reformada para excluir a obrigação dos arrematantes em relação às despesas condominiais anteriores à arrematação – Recurso parcialmente provido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra a decisão de págs. 411/412, dos autos de origem que em ação indenizatória em fase de cumprimento de sentença declarou que com a arrematação do imóvel matriculado sob nº 17.390, do CRI de Presidente Epitácio, aperfeiçoada transferência do domínio em 03/05/2019, houve o cancelamento indireto das demais averbações/registros de penhora e indisponibilidade, observando que a competência do juízo que as ordenou para determinar o cancelamento, e “que o(a) arrematante deverá efetuar o pagamento de eventuais custas/emolumentos devidos, sem prejuízo de eventual direito de regresso em face do(a)

executado(a)”.  
.”.

Na decisão também indeferiu o pedido do arrematante de isenção das taxas condominiais, anteriores à arrematação, sob fundamentação de que constou no edital a obrigação para o pagamento.

Inconformada a agravante pugna pela reforma da decisão para que seja oficiado aos cartórios determinando o cancelamento das restrições, sem o pagamento das custas, ou aos respectivos juízos e para que seja isentado do pagamento de taxas condominiais anteriores à arrematação.

Alega, em síntese, que a arrematação é meio originário de aquisição e que o imóvel deve estar desembaraçado para que possa exercer de forma plena seus direitos.

Em relação às taxas condominiais, afirma que são indevidas, haja visto que não constou expressamente no edital a sua existência, não podendo ser responsabilidade por elas.

Assim pugnou pela atribuição do efeito suspensivo da decisão e ao final a sua reforma para “ *reconhecer a nulidade da r. Decisão agravada ou se V.Exas. entenderem que as razões aqui expostas sejam suficientes para decidir a matéria, reformar a r. Decisão de fls. 696, a fim de que: - sejam excluídos dos cálculos apresentados pela segunda agravada, Prefeitura Municipal de Campos de Jordão, os valores de IPTU's correspondentes aos anos de 1998 e de 2006 até 2013, bem como os honorários advocatícios e despesas processuais; que os débitos referentes ao IPTU dos anos de 2018 proporcionalmente, 2019, 2020 e 2021, deverão ser excluídos dos cálculos, devendo o ente Municipal, segundo agravado, utilizar-se dos meios adequados para*

*recebimento junto ao arrematante, terceiro agravado”.*

Recebido o agravo sem atribuição do efeito suspensivo, págs. 82/83, foram apresentadas contrarrazões, págs. 86/93.

### **É o relatório.**

Trata-se de agravo envolvendo o imóvel Imóvel - Lote 20, quadra 24 matrícula 17.390 do CRI de Presidente Epitácio – págs. 79/81.

Este foi avaliado R\$ 150.000,00 (29/12/2016) – pág. 83, valor mantido 22/02/2018 – pág. 122 e homologado, pág. 130.

Efetuada a penhora em 28/11/2017 – pág. 91.

Houve despacho com as regras do leilão – págs. 134/139 e intimação do leiloeiro observadas as regras 134/139.

Foi elaborado o Edital págs. 155/157 e 173/178, no qual constaram os ônus envolvendo o imóvel, sem menção a débitos condominiais.

Os agravantes arremataram o referido imóvel . efetuaram pagamento do lance e da comissão do leiloeiro, conforme informação de págs. 179/180.

Foi expedido auto de arrematação págs. 195/196, assinado, págs. 202/203, com declaração de sua eficácia, págs.205

O prazo para defesa do executado transcorreu in albis, pág. 209 e foi expedida carta de arrematação, págs. 222, cujo registro não foi efetuado, ante ordem de

indisponibilidade, págs. 249.

Observando que a indisponibilidade não impede a expropriação foi determinado o registro da carta de arrematação, determinada, ainda, a expedição de ofício aos Juízos competentes das penhoras existentes na matrícula do imóvel, pág. 260/261, registrada as págs. 269.

Mas não foi deferido o pedido de determinação de cancelamento das restrições de outros juízos nem deferido o pedido de que realizados sem ônus nem, ainda, isentados os arrematantes das despesas condominiais anteriores à arrematação.

Os agravantes defendem que não são responsáveis pelo pagamento das custas para baixa dos registros, que em sua visão devem ser ordenados pelo juízo da execução.

Também defendem que taxas condominiais não podem ser cobradas porquanto não constaram no edital.

O caso é de reforma parcial da decisão.

Pois bem.

Em relação ao pedido de que sejam levantadas as restrições que pairam sobre o imóvel, sem nenhum custo, o caso é de se melhorar o recurso.

Sendo as restrições determinadas por outros juízos, cabe a eles a determinação de que sejam levantadas.

Quanto à isenção de custos deve ser requerida no juízo valendo ressaltar que constou expressamente no edital que **“Também são de responsabilidade dos arrematantes as despesas de custas de cartório que oneram o processo...”**.

Neste ponto vale observar que há restrições que constavam na matrícula do imóvel e foram descritas no edital.

No mais, não se confunde o direito em levantar as restrições com o direito de levantá-las sem custo.

Razão tem, no entanto, os agravantes em relação ao indeferimento do pedido de que não sejam responsáveis pelos débitos condominiais.

Neste ponto, por primeiro, destaque-se o teor do que constou no edital:

“os arrematantes arcarão com eventuais débitos pendentes que recaírem sobre os bens, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme art. 130, § único, do CTN”

Tal citação genérica, ao contrário da fundamentação do juízo, não é expressa em relação à obrigação que se está imputando aos arrematantes.

Não fala em despesas condominiais nem citam o seu valor.

Veja que no edital constaram os ônus que recaiam sobre o imóvel eram “*ÔNUS: Constam restrições para construção (Av.1/17.390); Penhora nos autos nº 000067-10.2013.5.15.0149, em favor da Tiago Alexandre Corrêa, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Lençóis Paulista/SP; Penhora nos autos nº 3003910-45.2013.8.26.0481, em favor da Associação Residencial Portal do Lago, em trâmite na 2ª Vara Judicial da Comarca de Presidente Epitácio/SP; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária. VALOR DA DÍVIDA: R\$ 3.733,40 (três mil, setecentos e trinta e três reais e quarenta centavos), em 29 de*

setembro de 2017.”

Assim, nada ali fazia menção às taxas condominiais.

*O edital de praça é providência destinada a atrair possíveis pretendentes a arrematar, devendo conter todos os dados indispensáveis e relevantes para que estes possam conhecer com precisão o bem, com todas suas características e eventuais ônus, além do valor de avaliação, de sorte a permitir aos licitantes o exercício pleno do direito de participação no certame (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2063273-65.2013.8.26.0000; 30ª Câmara de Direito Privado; Rel. Andrade Neto; j. 26/02/2014).*

Por conseguinte, não bastam a publicidade do processo em que foram cobrados os débitos condominiais da antiga proprietária ou a observação genérica sobre a existência de dívida para que se excepcione a norma do artigo 886, VI, do Código de Processo Civil.

Sobre o tema, **FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO** assevera que: *Embora vacile a jurisprudência dos tribunais entre proteger o interesse do condomínio ou o interesse do arrematante de boa-fé, ambos dignos de tutela, devem ser traçados alguns parâmetros: a) se do edital constou a existência de débito condominial em aberto, o arrematante assume a responsabilidade pelo pagamento da dívida; b) igual solução se adota se o edital foi omissivo e o condomínio não foi intimado da hasta pública e por isso não se habilitou na execução para receber o seu crédito; c) **o arrematante não responde pelos débitos anteriores à arrematação se, além do edital ser omissivo ou excludente da responsabilidade, o condomínio tiver sido***

*cientificado para exercer sua preferência na execução (in Cezar Peluso (coord.), Código civil comentado, 13ª ed., Barueri, Manole, 2019, p. 1331)*

Diversos são os precedentes em que se afasta a responsabilidade do arrematante na hipótese de o edital de hasta pública ser omissivo quanto à existência de débitos condominiais em aberto ou, de outro lado, em que somente se reconhece a responsabilidade do arrematante por haver no edital a sua indicação expressa.

Nesse sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Cobrança de débitos condominiais. O arrematante de imóvel em condomínio é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação. **Edital da alienação judicial que deve conter todas as informações e condições relevantes para conhecimento dos interessados, inclusive, o valor da dívida condominial e a responsabilidade do arrematante. Honorários advocatícios recursais. Descabimento. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2195253-96.2017.8.26.0000; Rel. Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 13/11/2017)***

*PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CRÉDITOS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE EM RELAÇÃO A DÉBITOS ANTERIORES À AQUISIÇÃO QUE NÃO CONSTARAM DO EDITAL. INOCORRÊNCIA. CARACTERÍSTICA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO CONDOMINIAL QUE NÃO JUSTIFICA A OMISSÃO NO EDITAL DE ARREMATAÇÃO. **Ainda que a obrigação condominial seja propter rem, deve ela constar do edital de arrematação, sob pena de que o novo proprietário não fique responsável pelo pagamento das prestações anteriores à sua aquisição.** Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento*

**2231618-81.2019.8.26.0000; Rel. Almeida Sampaio; 25ª Câmara de Direito Privado; j. 16/12/2020)**

*CONDOMÍNIO. Ação de cobrança promovida contra o arrematante. Contribuições condominiais vencidas antes da arrematação. **Ausência de menção quanto à existência de débitos que deveriam ser pagos pelo arrematante no edital do leilão. Informação genérica sobre eventual responsabilidade constante do sítio eletrônico do leiloeiro que não é suficiente para***

**autorizar a responsabilização do arrematante.**

*Recurso*

**provido. (TJSP; Apelação Cível 1012930-82.2018.8.26.0008; Rel. Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 04/12/2019)**

*AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS DE CONDOMÍNIO - FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL PELO ARREMATANTE DA UNIDADE - INADMISSIBILIDADE - RECURSO PROVIDO.*

*Tem prevalecido na jurisprudência a orientação de que, **quando o edital de arrematação for omissivo quanto aos ônus incidentes sobre o imóvel, não há que se falar em automática cobrança do arrematante ou que tampouco deva figurar no polo passivo da execução, mesmo diante da natureza propter rem da obrigação.** Entendimento contrário, implicaria nítida violação ao princípio da segurança jurídica que deve nortear as relações contratuais. (TJSP; Agravo de Instrumento*

**2082792-21.2016.8.26.0000; Rel. Renato Sartorelli; 26ª Câmara de Direito Privado; j. 09/06/2016)**

Nesse mesmo sentido o entendimento do

### **Superior Tribunal de Justiça:**

*AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATANTE. ADQUIRENTE DO IMÓVEL. REDIRECIONAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. EDITAL. OMISSÃO. (...) 3. **Não havendo no edital da hasta pública todas as informações relevantes relativas aos débitos condominiais, a responsabilidade pelo seu pagamento não pode ser atribuída ao adquirente do imóvel.** 4. *Agravo interno não provido.* (AgInt nos EDcl no REsp 1724756/SC, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, j. 29/10/2018)*

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE ENCARGOS CONDOMINIAIS. 1. EDITAL DE PRAÇA. OMISSÃO QUANTO ÀS DÍVIDAS CONDOMINIAIS PRETÉRITAS À HASTA PÚBLICA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE EM RELAÇÃO ÀS ALUDIDAS OBRIGAÇÕES. PRECEDENTES. 2. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. O Tribunal de Justiça bandeirante asseverou ser impossível o redirecionamento da execução contra o ora recorrido, uma vez que este não participou*

*do processo de conhecimento, destacando ainda que o edital de praça era omissivo em relação às dívidas condominiais. 1.1. Ciente disso, não se vislumbra nenhuma ilegalidade, porquanto, **nas hipóteses em que há omissão no edital da hasta pública, acerca dos débitos condominiais anteriores à praça, o arrematante não responderá por tais obrigações, as quais serão satisfeitas pela quantia arrecadada, em atenção aos princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança.** (...) 2. Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp 1.100.752/SP, Rel. Mini. Marco Aurélio Bellizze, 3ª Turma, j. 05/12/2017)*

*AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. ARREMATÇÃO 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 omissivo 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 1.496.807/SP, Rel. p/ Acórdão Min. Maria Isabel Gallotti, 4ª Turma, julgado em 17/11/2016, DJe 19/12/2016)*

*AGRAV REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESERÇÃO. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA. RENOVAÇÃO DO PEDIDO. DESNECESSIDADE. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATACÃO DO IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. EDITAL DE PRAÇA. ÔNUS. OMISSÃO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. INEXISTÊNCIA. 1. A assistência judiciária gratuita estende-se a todas as instâncias e a todos os atos do processo. 2. A renovação do pedido ou a comprovação de que a parte recorrente é beneficiária da justiça gratuita não é necessária quando da interposição do recurso especial. 3. **Não obstante a natureza propter rem da obrigação referente ao adimplemento de cota condominial, omissa o edital de praça acerca da existência de tal ônus incidente sobre o imóvel, não é possível responsabilizar o arrematante.** 4. *Agravo regimental desprovido. (AgRg no**

AREsp 610546; 3ª Turma; Rel. Ministro João Otávio De Noronha; j. 01/09/2015)

No mais, em relação à alegação de que a obrigação é *propter rem* vale observar que apesar de se estar falando em despesas condominiais, o imóvel se trata de lote de terreno e a cobrança é feita pela associação, o que s.m.j. indica que se trata não de despesa condominiais, mas sim de taxa associativa, esta sem natureza *propter rem*.

Sobre a natureza pessoal desta taxa, confira-se voto desta câmara.

AÇÃO DECLARATÓRIA - DEMANDA VISA AO RECONHECIMENTO DA INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO E DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA – TAXA DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DE LOTEAMENTO FECHADO – DÍVIDA DE PERÍODO ANTERIOR À ARREMATACÃO – OBRIGAÇÃO DE NATUREZA PESSOAL, SEM CARÁTER 'PROPTER REM' – INEXISTÊNCIA DE OBRIGAÇÃO DE O ARREMATANTE PAGAR DÍVIDA PESSOAL DO ANTIGO PROPRIETÁRIO – SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1108893-69.2017.8.26.0100; Relator (a): Theodureto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/02/2021; Data de Registro: 17/02/2021)

Nesse contexto, prestigiando-se a segurança jurídica, não se pode onerar a parte que confiou nas informações constantes do edital do leilão judicial.

Alem disso a jurisprudência entende que *a transferência aos arrematantes de débitos condominiais pode, muitas vezes, inviabilizar a garantia. Na hipótese em que tais débitos se acumulem a ponto de equivaler ao valor do imóvel, nenhum licitante terá interesse em arrematar o bem, criando-se uma espiral infinita de crescimento do débito. Melhor solução seria a de admitir a venda desonerada do imóvel e a utilização do produto para abatimento do débito, entregando-se o imóvel a um novo proprietário que não perpetuará a inadimplência. (STJ; REsp nº 1.299.081/SP; 3ª Turma; Rel. Min. Nancy Andrighi; j. 18/02/2012).*

Destarte, deve ser reformada a decisão agravada para reconhecer a ausência de responsabilidade da arrematante pelos débitos remanescentes anteriores mantida, no mais, assim como lançada.

Por tais fundamentos, ***dou parcial provimento*** ao recurso nos termos supra.

**Silvério da Silva**

**Relator**