



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000324238

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2348337-39.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que é agravante CONDOMÍNIO CONJUNTO LAS PALMAS, são agravados HENRIQUE GENARO SANTILLO e SILMARA DOS SANTOS SANTILLO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com determinação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), MARIO GAIARA NETO E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 10 de abril de 2026.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2348337-39.2025.8.26.0000

COMARCA DE GUARUJÁ – 2ª VARA CÍVEL

AGRAVANTE: CONDOMÍNIO CONJUNTO LAS PALMAS

AGRAVADOS: HENRIQUE GENARO SANTILLO e SILMARA DOS SANTOS SANTILLO

JUIZA PROLATORA: GLADIS NAIRA CUVERO

VOTO Nº 14.315

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL FUNDADA DESPESAS CONDOMINIAIS – Leilão judicial – Decisão que determinou constar no edital que os débitos condominiais sub-rogam-se no preço da arrematação – Insurgência do Condomínio exequente – Insuficiência do valor do bem para quitação integral das dívidas que recaem sobre ele – Natureza propter rem das obrigações condominiais – Responsabilidade do arrematante pelos débitos anteriores, desde que expressamente consignados no edital – Precedentes do C. STJ (REsp 1.672.508/SP) – Aplicação do art. 1.345 do CC – Possibilidade de responsabilização do arrematante pelo saldo remanescente, quando insuficiente o produto da arrematação – Necessária retificação do edital para resguardar a efetividade da execução, bem como preservar a segurança jurídica do leilão – Decisão reformada – Recurso provido, com determinação.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Condomínio Conjunto Las Palmas contra as r. decisões aqui por cópia a fls. 25 e 31 que, em autos de ação de execução de título extrajudicial (despesas condominiais) proposta em face de Henrique Genaro Santillo e outra, consignou que constará do edital do leilão que os arrematantes arcarão com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os débitos fiscais e tributários, bem como os débitos condominiais pela sua natureza propter rem, *“os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação,*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

observada a ordem de preferência", determinada a intimação do leiloeiro para a designação das praças.

Sustenta o condomínio agravante que o valor da dívida relativa aos débitos condominiais e tributários/fiscais superam o de avaliação do imóvel que será levado a leilão, de modo que eventual arrematação em segunda praça não seja suficiente para quitar a dívida *propter rem*. Menciona que deve ser possibilitada a execução do débito remanescente em face do arrematante, nos termos do art. 1.345 do CC, o que deve constar do edital. Alega que "ao consignar expressamente que os débitos de natureza 'propter rem' sub-rogam-se no preço da arrematação, retira do agravante qualquer possibilidade real de recebimento de seu crédito" (fls. 6). Requer que, *"além da observância ao disposto no art. 908, § 1º, do CPC, é necessário que conste expressamente na decisão e, conseqüentemente, no edital de leilão, a possível responsabilização do arrematante pelos débitos condominiais, prevendo-se que, em caso de insuficiência de valores para a quitação dos credores, o arrematante responderá pelos débitos condominiais, nos termos do art. 1.345 do Código Civil"* (fls. 9). Postula a suspensão dos efeitos da decisão recorrida, inclusive a fim de evitar prejuízo a terceiros que por ventura venham a arrematar o bem.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 42/43), instruído com documentos de fls. 12/41, regularmente processado com efeito suspensivo (fls. 45/46), sem contraminuta, conforme certificado a fls. 50.

Ausente manifestação em oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Em que pesem os argumentos expostos na r. decisão recorrida, pelo meu voto, dou provimento ao agravo de instrumento.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo Condomínio Conjunto Las Palmas contra decisões que determinaram a elaboração de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

edital de leilão contendo a consignação de que os débitos condominiais incidentes sobre o imóvel sub-rogam-se no preço da arrematação, “*observada a ordem de preferência*”, afastando, na prática, a possibilidade de imputação de eventual saldo residual ao arrematante.

Sustenta o agravante que os débitos incidentes sobre o imóvel superam o valor de avaliação, situação que conduziria, caso mantida a determinação de retificação do edital, à completa frustração da execução. Afirmar ser imprescindível que o edital traga, expressamente, a responsabilidade do arrematante pelo saldo remanescente dos débitos condominiais, nos termos do art. 1.345 do Código Civil.

Pois bem.

A controvérsia gira em torno da possibilidade de o edital consignar, de forma expressa, que o arrematante responderá pelos débitos condominiais remanescentes, caso o produto da arrematação seja insuficiente para satisfazê-los integralmente. Em hipóteses como a dos autos, a mera sub-rogação no preço, desacompanhada de ressalva específica, conduz à inviabilização completa da tutela jurisdicional executiva, visto que o produto da expropriação se mostra, desde logo, insuficiente para a satisfação do crédito do Condomínio, que custeou o processo e se vê, ao final, sem perspectiva de recebimento.

É firme a orientação do C. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que:

“Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação *propter rem*, constando do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, sua sucessão processual.” (REsp 1.672.508/SP, 3ª Turma, j. 25/06/2019).

A natureza *propter rem* do débito vincula-o ao próprio imóvel, de modo que a responsabilidade acompanha o bem e alcança o titular da unidade no momento da arrematação. O art. 1.345 do Código Civil, por sua



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

vez, reforça essa compreensão ao dispor que:

“O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.”

A decisão agravada, ao consignar apenas a sub-rogação no preço, sem ressalva quanto à responsabilidade residual do arrematante, acaba por esvaziar a efetividade da própria execução. Os autos demonstram que os débitos incidentes sobre imóvel superam o valor de avaliação, o que é fato demonstrado nos autos, como apontado pelo próprio leiloeiro.

Em hipóteses como a dos autos, restringir a responsabilidade do arrematante ao limite do preço arrecadado, sem ressalva expressa, inviabiliza por completo a satisfação do crédito condominial, justamente o credor que suporta, sozinho, o custo de todo o processo e de anos de inadimplência.

Portanto, há possibilidade de autorizar a expressa consignação no edital dos ônus condominiais e da responsabilidade correspondente ao arrematante.

Esta Colenda Câmara, em caso análogo, já reconheceu a legitimidade de determinação similar, em voto de minha relatoria, enfatizando que a clareza editalícia é condição para que a responsabilidade do arrematante possa ser posteriormente exigida (**Agravo de Instrumento 2194028-60.2025.8.26.0000, j. em 06/11/2025**).

O referido entendimento é plenamente aplicável ao caso presente: havendo previsão clara, não há surpresa ou insegurança jurídica; ao revés, o edital transparente assegura a higidez do certame e previne nulidades.

A aquisição em hasta pública é originária, mas tal característica não afasta a incidência das obrigações *propter rem*. Se o imóvel é transferido “livre” apenas de obrigações pessoais do executado, as obrigações reais (sobretudo condominiais) permanecem vinculadas ao bem



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

e podem ser exigidas do arrematante após a arrematação.

Neste sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. Insurgência contra decisão que indeferiu pedido do exequente para que constasse, no edital de hasta pública, a responsabilidade do arrematante pelas cotas condominiais vencidas e vincendas. Cabimento. Jurisprudência do C. STJ, no sentido de que "em se tratando a dívida de condomínio de obrigação "propter rem", constando do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante" (REsp. nº 1.672.508/SP, Terceira Turma, DJe de 1º/8/19). Precedentes desta Corte de Justiça no mesmo sentido. Retificação do edital devida. Decisão reformada. **RECURSO PROVIDO.**” (TJSP; Agravo de Instrumento 2361227-10.2025.8.26.0000; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araras - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/02/2026; Data de Registro: 20/02/2026).

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Cumprimento de sentença. Contribuições condominiais vencidas antes da arrematação. Pedido de substituição processual do devedor original pela arrematante. Embargos de declaração anteriormente rejeitados. Acórdão anulado pelo C. STJ com determinação de apreciação da omissão e contradição apontadas. Vícios sanados. Natureza "propter rem" da dívida. Edital da praça que previa a responsabilidade da arrematante pelos débitos condominiais, bem como o valor da dívida. Possibilidade da sucessão processual. Embargos acolhidos com efeitos modificativos, para dar provimento ao recurso de agravo de instrumento.” (TJSP; Embargos de Declaração Cível 2211340-83.2024.8.26.0000; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 31ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/10/2025; Data de Registro: 30/10/2025).

“Agravo de instrumento. Despesas Condominiais. Execução de título extrajudicial. Decisão que determinou constar no edital que o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

arrematante não terá responsabilidade sobre os débitos condominiais e que estes ficarão sub-rogados no preço da arrematação. Insurgência do condomínio exequente. O arrematante responde pela dívida condominial e tributária residual, se o produto da arrematação não for suficiente. Despesas de condomínio que configuram obrigação *propter rem*. Constando do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante. **Precedentes. Recurso provido.**” (TJSP; Agravo de Instrumento 2214060-86.2025.8.26.0000; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araras - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/07/2025; Data de Registro: 23/07/2025).

Assim, inexistente impedimento legal para que o edital indique, de modo expresso, além dos débitos vinculados ao bem, que o arrematante poderá ser responsabilizado por eventual saldo remanescente relativos aos encargos condominiais, caso insuficiente o produto da arrematação, tendo em vista que tal responsabilidade decorre da natureza *propter rem* da obrigação e do art. 1.345 do CC.

De se salientar, ainda, que tal providência não inviabiliza a alienação judicial do bem, cabendo ao terceiro interessado ponderar pela aquisição, ou não, mas ciente da existência de eventual saldo residual relativo aos encargos condominiais vencidos.

A providência é necessária para garantir efetividade à execução e evitar que o longo e oneroso curso do processo se torne absolutamente inócuo ao condomínio exequente.

Nesse contexto, conclui-se pela necessidade de retificação do edital, a fim de que conste de maneira expressa que eventual saldo remanescente de débitos condominiais, não quitado com o produto da arrematação, permanecerá de responsabilidade do arrematante, dado o caráter real da obrigação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Portanto, a hipótese é de provimento do agravo de instrumento, para reformar a r. decisão agravada, determinada a retificação do edital de leilão, a fim de que nele conste, de modo claro e expresso, que os débitos condominiais incidentes sobre o imóvel, caso não totalmente satisfeitos pelo preço da arrematação, permanecerão de responsabilidade do arrematante, nos termos do art. 1.345 do Código Civil e da natureza *propter rem* da obrigação.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer), bem como interposição de embargos de declaração com a finalidade exclusiva de prequestionamento.

Diante do exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, com determinação.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
SJ 3.3 - Unidade de Processamento Judicial de Direito Privado 3

Agravo de Instrumento - 2348337-39.2025.8.26.0000

C E R T I D ã O

Certifico e dou fê que, nos termos do Provimento CSM nº 1929/2011, providenciei a comunicação do resultado do julgamento à 2ª Vara Cível do Foro de Guarujá, via e-mail institucional. Por oportuno, certifico que, conforme informação eletrônica, o e-mail foi entregue ao destinatário nesta mesma data.

São Paulo, 15 de abril de 2026.

Daniela da Silva Visintin Matrícula: M120890

Escrevente Técnico Judiciário



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SJ 3.3 - Unidade de Processamento Judicial de Direito Privado 3
 Pátio do Colégio, 73 - 5º andar - Centro Histórico de São Paulo -
 CEP: 01016-040 - São Paulo/SP

CERTIDÃO

Processo nº: **2348337-39.2025.8.26.0000**
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Despesas Condominiais**
 Agravante: **Condomínio Conjunto Las Palmas**
 Agravado: **Henrique Genaro Santillo e outro**
 Relator(a): **JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS**
 Órgão Julgador: **29ª Câmara de Direito Privado**

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

CERTIFICO que o v. Acórdão foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico Nacional - DJEN de hoje.

Considera-se data da publicação o 1º dia útil subsequente.

Advogado

Daniela da Cunha Santos (OAB: 187232/SP) - Ednei Aranha (OAB: 137510/SP) - Paulo Sergio Pereira da Silva (OAB: 12491/GO)

São Paulo, 16 de abril de 2026.

 Daniela da Silva Visintin - Matrícula M120890
 Escrevente Técnico Judiciário



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SJ 3.3 - Unidade de Processamento Judicial de Direito Privado 3
 Pátio do Colégio, 73 - 5º andar - Centro Histórico de São Paulo -
 CEP: 01016-040 - São Paulo/SP

CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO

Processo nº: **2348337-39.2025.8.26.0000**
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Despesas Condominiais**
 Agravante: **Condomínio Conjunto Las Palmas**
 Agravado: **Henrique Genaro Santillo e outro**
 Relator(a): **JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS**
 Órgão Julgador: **29ª Câmara de Direito Privado**

Certifico que o v. acórdão transitou em julgado em **14/05/2026**.

São Paulo, 15 de maio de 2026.

Rodrigo Cabral de Oliveira - mat: M120991

Escrevente Técnico Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SJ 3.3 - Unidade de Processamento Judicial de Direito Privado 3
 Pátio do Colégio, 73 - 5º andar - Centro Histórico de São Paulo -
 CEP: 01016-040 - São Paulo/SP

TERMO DE ENCAMINHAMENTO AO ARQUIVO

Processo nº: **2348337-39.2025.8.26.0000**
 Classe: **Agravo de Instrumento**
 Assunto: **Despesas Condominiais**
 Órgão Julgador: **29ª Câmara de Direito Privado**
 Partes: **é agravante CONDOMÍNIO CONJUNTO LAS PALMAS, é agravados HENRIQUE GENARO SANTILLO E OUTRO**
 Foro/Vara de origem: **Foro de Guarujá - 2ª Vara Cível**
 Nº do processo na origem: **1004816-23.2020.8.26.0223**

Certifico que, nesta data, enviei o e-mail com a comunicação do trânsito em julgado à Vara de Origem e encaminhei os presentes autos ao arquivo.

São Paulo, 15 de maio de 2026.

Rodrigo Cabral de Oliveira - Matrícula M120991
 Escrevente Técnico Judiciário