



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0100817-33.2024.8.19.0000

AGRAVANTE: MARCUS PAES BARRETO

AGRAVADO 1: CONDOMINIO DO EDIFICIO SAO VICENTE

AGRAVADO 2: CELSO JOSE CAHETE REGO

RELATOR: DES. PAULO SÉRGIO PRESTES DOS SANTOS

Juízo: 34ª Vara Cível da Comarca da Capital – Comarca da Capital– Juiz: João Marcos De Castello Branco Fantinato

ACÓRDÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PEDIDO JULGADO PROCEDENTE. EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA O IMÓVEL OBJETO DA LIDE FOI ARREMATADO. DECISÃO GUERREADA QUE REJEITOU A IMPUGNAÇÃO FEITA PELO ARREMATANTE CONTRA OS CÁLCULOS APRESENTADOS PELO CONDOMÍNIO AUTOR, OS QUAIS INCLUÍAM, ALÉM DO DÉBITO REFERENTE A COTAS CONDOMINIAIS, HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DO PATRONO DO AUTOR, IPTU E TAXA DE INCÊNCIO E, AINDA, RECHAÇOU O PEDIDO DE RECONHECIMENTO DE EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO. RECURSO DO ARREMATANTE, ALEGANDO QUE HAVERIA EXCESSO DE EXECUÇÃO, POR ENTENDER QUE JÁ REALIZOU TODOS OS PAGAMENTOS A ELE IMPOSTOS, AFIRMANDO, AINDA, A EXISTÊNCIA DE COBRANÇA INDEVIDA, RELATIVA À HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. NECESSIDADE DE APURAÇÃO DE VALORES CORRETOS ENVOLVIDOS NA EXECUÇÃO, A SEREM APONTADOS, ATRAVÉS DA NOMEAÇÃO DE CONTADOR JUDICIAL, COM FULCRO NO ART. 805, DO CPC E NO PODER GERAL DE CAUTELA. PATENTE A EXCLUSÃO DE COBRANÇA DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, ORIUNDOS DE SENTENÇA TRANSITADA EM JULGADO, QUE CONDENOU O RÉU NOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS, NÃO CABENDO A TRANSFERÊNCIA DE TAL OBRIGAÇÃO AO ARREMATANTE DO IMÓVEL, TENDO EM VISTA QUE NÃO CONSTA DO EDITAL DE ARREMATAÇÃO NEM DE QUALQUER DECISÃO JUDICIAL OU DOCUMENTO ACOSTADO AOS AUTOS. CABÍVEL, TAMBÉM, A EXCLUSÃO DE DÉBITOS RELATIVOS A IPTU E TAXA DE INCÊNCIO





IMPUTADOS AO ARREMATANTE, TENDO EM VISTA QUE CONSTA DO AUTO DE ARREMATACÃO QUE O IMÓVEL SERIA VENDIDA LIVRE E DESEMBARAÇADO DE TAIS TRIBUTOS. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 0100817-33.2024.8.19.0000, em que é agravante: **MARCUS PAES BARRETO** e agravados: **CONDOMINIO DO EDIFICIO SAO VICENTE** e **CELSO JOSE CAHETE REGO**.

A C O R D A M os Desembargadores da Nona Câmara de Direito Privado - Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **UNANIMIDADE** de votos, em **CONHECER O RECURSO E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, na forma do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face da Decisão exarada pelo Juízo da 34ª Vara Cível da Comarca da Capital (index 1076, do processo originário), que restou lançada nos seguintes termos:

Trata-se de ação de cobrança de cotas condominiais, ora em fase de cumprimento de sentença, havido leilão do imóvel, o qual não garantiu a quitação do débito exequendo. Por conseguinte, em sede recursal, determinou-se a inclusão do arrematante no polo passivo da execução. Apresentados os cálculos pelo exequente às fls. 886, 999 e 1035, insurge-se o arrematante sob alegação de excesso de execução conforme fls. 901 e 1002.

Todavia, não merece prosperar a impugnação ofertada.

Em que pesem os argumentos do executado, restou transitada a decisão proferida no Agravo de Instrumento nº 0004030-73.2023.8.19.0000 "de acordo com a jurisprudência assente do Superior Tribunal de Justiça e desta Corte Estadual, a dívida condominial, de natureza Porter rem, acompanha o imóvel, devendo a execução prosseguir contra o novo adquirente".

Neste cenário, o auto de leilão dispõe acerca dos débitos do imóvel como IPTU e Funesbom, sub-rogados no preço da arrematação, à exceção da taxa condominial.

Destaca-se, ainda, o explanado no aludido recurso "ao consignar que o imóvel será vendido livre e desembaraçado dos débitos de IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN, não há como se entender que a dívida condominial taxa, que não é IPTU, nem espécie alguma de tributo, e, portanto, não é tratada no artigo 130 do Código Tributário Nacional, possa estar incluída na referência editalícia. Assim, de acordo com a jurisprudência assente do Superior Tribunal de Justiça





e desta Corte Estadual, a dívida condominial, de natureza Porter rem, acompanha o imóvel, devendo a execução prosseguir contra o novo adquirente, ressalvado o direito de regresso contra o antigo proprietário"

Assim, do produto da arrematação deverão ser liquidados, preferencialmente, débitos do IPTU e Funesbom, e após, a dívida condominial, diferentemente do alegado pelo arrematante. Ademais, evidenciada a insuficiência de recursos para ampla quitação, bem como a preferência do crédito tributário, correta a planilha ofertada pelo condomínio às fls. 1035.

Desse modo, rejeito a impugnação e o reconhecimento de extinção da execução pleiteado pelo arrematante.

Intime-se o executado/arrematante, na forma do artigo 513, §2º do CPC, para pagar, no prazo de quinze dias úteis, o valor apresentado na planilha de fls. 1035 (R\$ 196.423,23), do qual deve ser compensado o depósito posterior de R\$ 37.535,44 realizado às fls. 1072.

Em suas razões (index 02/16), o agravante esclarece que o caso trata de ação de cobrança ajuizada pelo Condomínio do Edifício São Vicente em face de Celso José Caeté Rego, tendo sido proferida sentença (index 128/129), que condenou o réu ao pagamento de cotas condominiais vencidas e vincendas. Em sede de execução, o condomínio pugnou pela penhora do bem para satisfação do débito condominial, acrescentando que o imóvel foi arrematado em 12/07/2022, por MARCUS PAES BARRETO, ora agravante, cf. Auto de Arrematação constante (index 567).

E segue argumentando que foi proferida decisão (index 631/632), com o entendimento de que o arrematante não responderia pelos débitos anteriores a arrematação. Tal decisão foi objeto de agravo interposto pelo condomínio, que foi parcialmente provido, determinando o prosseguimento do feito em relação ao novo adquirente, ao argumento de que no sentido de que, se tratando de dívida de natureza *propter rem*, ela acompanha o imóvel, ressalvada o seu direito de regresso contra o antigo proprietário.

Alega que foi apresentada planilha pelo agravado (index 1035), indicando débito atualizado no valor de R\$ 196.423,23, pontuando que na realização do cálculo não teria sido considerado todos os valores levantados até o momento, acrescentando que a decisão impugnada (index 1076/1077) deveria ser reformada, a fim de que sejam analisados os valores já levantados pelo condomínio, devidamente comprovado nos autos, pontuando que tal omissão comprometeria a efetividade da prestação jurisdicional.

Com relação aos cálculos aprestados pelo condomínio (index 1035), entende o recorrente que não caberia a inclusão de honorários advocatícios, diante da gratuidade de justiça deferida ao agravante, nos autos do processo nº 0004030-73.2023.8.19.0000 (index 144), salientando que estaria configurado excesso de execução.

Aponta que os valores já levantados seriam os seguintes: R\$ 3.625,42, destinados à advogada do Agravada (fls. 951); R\$ 36.254,19, pagos a Agravada (fls. 953); R\$ 100.170,39,





destinados ao Município do Rio de Janeiro (fls. 876) e R\$ 10.632,03, devolvidos Município do Rio de Janeiro (fls. 1.029), salientando que a soma desses valores evidencia que a planilha apresentada não reflete a realidade, criando um saldo devedor fictício que onera desproporcionalmente o Agravante, em violação ao artigo 805 do Código de Processo Civil.

O agravante entende que o débito atualizado, calculado pelo índice oficial do TJ/RJ, com inclusão da multa contratual de 2% e abatimento dos valores já pagos, perfaz o montante correto de R\$ 37.535,44 (fls. 1.064), ressaltando que qualquer cobrança que ultrapasse este valor configuraria excesso de execução, ensejando sua retificação imediata.

Por fim, requer o provimento do recurso, para a reforma da decisão: (1) com a retificação dos cálculos apresentados pelo recorrido, com a inclusão do abatimento integral dos valores já levantados pelo Município, em respeito aos princípios da legalidade e da vedação ao bis in idem; (2) com a exclusão dos honorários sucumbenciais da planilha apresentada, considerando a gratuidade de justiça deferida ao Agravante, que o exime do pagamento de tais valores; (3) Imediata retificação da planilha de cálculos, para que sejam integralmente considerados os valores efetivamente levantados pela parte Agravada, ajustando-se o saldo remanescente ao montante correto de R\$ 37.535,44; (4) para que o agravado se abstenha de apresentar cálculos incompatíveis com a legislação vigente e as decisões judiciais aplicáveis, sob pena de caracterização de litigância de má-fé.

Contrarrazões (index 58/64).

É o relatório.

VOTO

O recurso é tempestivo, sendo o recorrente beneficiário de gratuidade de justiça, presentes os demais requisitos de admissibilidade.

O caso trata de ação de cobrança de cotas condominiais em face do nacional CELSO JOSE CAHETE REGO, sendo certo que em sede de cumprimento de sentença, o imóvel objeto da demanda foi arrematado por MARCUS PAES BARRETO, ora agravante, para a satisfação do crédito do autor, cumprindo salientar que após a arrematação do imóvel, já houve a expedição de mandados de pagamento no curso do processo, em favor do condomínio (cotas condominiais), à título de honorários sucumbenciais (arbitrados em sentença), em favor do Município (IPTU) e, também, relativo a débito de taxa de incêndio (FUNESBOM), contudo, ainda não foi finalizada a fase de cumprimento de sentença, razão pela qual ao recorrente alega excesso de execução, ao argumento de que não teriam sido considerados os pagamentos realizados no curso da execução se, insurgindo, ainda, contra a inclusão de valores descontados a título de honorários advocatícios.

Compulsando os autos, verifica-se que no auto de arrematação (index 578), com registro da arrematação do imóvel pelo recorrente, havendo indicação da existência de débitos referentes à IPTU, taxa de incêndio e cotas condominiais, bem como a informação de que o imóvel “*será vendido de livre e desembaraçado dos débitos de IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do art. 130 do CTN*”.





Posteriormente, foi proferida decisão (index 631/632), que afastou a cobrança do débito referente a cotas condominiais do arrematante, com fundamento de que o edital de arrematação teria informações dúbias. A referida decisão foi objeto de recurso de agravo de instrumento interposto pelo Condomínio exequente, tendo sido parcialmente provido, firmado entendimento, de que caberia a cobrança de cotas condominiais, por se tratar de obrigação *propter rem*, que deve ser imputada ao adquirente do imóvel, tendo sido determinado o prosseguimento da execução, também, contra o arrematante, conforme acórdão de index 736/744.

Por outro lado, observa-se que a decisão impugnada considerou correta a planilha apresentada pelo condomínio exequente, em index 1035, sem recorrer aos serviços de um *expert*, cabendo pontuar que não se tratam de mero cálculo aritméticos, eis que envolvem valor principal, juros, multa e, ainda, o cômputo de valores já quitados pelo executado, no curso do processo, sendo certo que seria prudente a nomeação de Contador Judicial, antes de considerar corretos os cálculos apresentados por uma das partes.

Com relação a cobrança de honorários advocatícios ao arrematante, consta pedido da patrona do condomínio, para a expedição de mandado de pagamento, no patamar de 30% sobre o débito condominial, correspondente à totalidade do saldo residual depositado em conta judicial após pagamentos dos tributos, cf. petição (index 600), tendo sido determinada a juntada de contrato firmado entre as partes, para análise do pedido (index 632).

Com efeito, o juízo *a quo* determinou a expedição de mandado de pagamento em favor do condomínio e de seus patronos, consoante decisão de index 924/925, efetivamente expedidos os referidos mandados em index 951/953.

Neste ponto, entendo que pelo menos há presunção de excesso de valores pagos pelo arrematante, ora agravante, considerando que foi proferida sentença (index 161/162), de procedência do pedido, a qual **condenou o réu**, o nacional CELSO JOSE CAHETE REGO, ao pagamento de custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 10% do montante da dívida, cumprindo salientar que **a obrigação imposta ao réu do pagamento de ônus sucumbenciais não foi transferida para o arrematante**, especialmente, porque no acórdão proferido em sede de agravo de instrumento interposto pelo condomínio (index 736/744), há determinação **no sentido de se incluir, também, o arrematante no polo passivo, após sentença transitada em julgado, não retirando a responsabilidade do réu ao pagamento de honorários advocatícios.** Acrescente-se o fato de que o arrematante é beneficiário de gratuidade de justiça, concedida em decisão de index 1059.

Com efeito, **não caberia a imputação ao arrematante/recorrente, de débito relativo a honorários devidos a advogado do condomínio autor**, especialmente, porque **não consta dos autos qualquer documento ou decisão proferida no curso do processo hábil a comprovar a transferência desta responsabilidade ao arrematante**, cumprindo salientar que o agravante pagou pelo serviço, indevidamente, eis que já foi expedido mandado de pagamento nos autos em favor do advogado do autor (index 951). Sendo assim, neste ponto, verifica-se que houve excesso de execução, cabendo apenas apurar o *quantum*.

Cabe, ainda, pontuar que foram expedidos, ainda, mandado de pagamento em favor do Município, referente ao pagamento de IPTU e taxa de incêndio, inclusive, com pagamento a maior,



devolvido pelo referente ente público, cf. se depreende dos documentos de index 967/968, mesmo não cabendo a imputação de tais débitos ao arrematante/agravante, tendo em vista o disposto no auto de arrematação, que determina a venda do imóvel livre e desembaraçado de IPTU e taxas. **Sendo assim, há presunção de excesso de pagamentos realizados pelo arrematante, que quitou débito que não lhe cabia.**

Em consequência, tendo em vista que já houve a expedição de mandados de pagamento em favor do Município, do condomínio e seu patrono, com descontos do valor depositado pelo arrematante, para aquisição do imóvel objeto da demanda e, ainda, considerando que restou comprovado que o arrematante realizou pagamento a maior e indevido ao Município (que reconheceu o pagamento a maior e realizou a devolução), bem como pagamento indevido ao advogado do autor, verifica-se que há pelo menos a presunção de excesso na execução, contudo, necessário a consulta de um *expert* para se verificar se já houve quitação de débitos atribuídos ao arrematante, relativos apenas às cotas condominiais, devendo ser afastadas as cobranças referentes a IPTU, Funesbom (taxa de incêndio) e honorários advocatícios, cf. indicado no edital de arrematação e se, realmente, há excesso de execução, com indicação do *quantum*.

Considerando que a execução deve ocorrer por meios mais eficazes e menos onerosos às partes, conforme previsto no art. 805, do CPC e, ainda com base no poder geral de cautela, cabível a determinação de envio dos autos ao Contador Judicial, a fim de se dirimir as dúvidas suscitadas pelo recorrente.

Sendo assim, diante da possibilidade de excesso de execução ao devedor, cabível o acolhimento do pedido do recorrente, para a retificação dos cálculos apresentados pelo recorrido, com a inclusão do abatimento integral dos valores já levantados no curso da execução, como também com a exclusão da cobrança relativa à honorários sucumbenciais, IPTU e taxa de incêndio (FUNESBOM) e, para isso, **deve ser nomeado Contador Judicial, a ser indicado pelo juízo a quo, para apresentação de planilha de cálculos, a indicar os valores envolvidos na execução, com exatidão, bem como para se verificar se já foram satisfeitos os débitos imputados ao arrematante, a ensejar o fim da fase de execução.**

Diante do exposto, **VOTO NO SENTIDO DE CONHECER O RECURSO, DANDO-LHE PARCIAL PROVIMENTO, PARA: (1) A EXCLUSÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS, DE DÉBITOS RELATIVOS A IPTU E TAXA DE INCÊNDIO DOS VALORES DEVIDOS PELO ARREMATANTE; (2) QUE SEJA RETIFICADO OS CÁLCULOS APRESENTADOS PELO CONDOMÍNIO, COM BASE EM VALORES APONTADOS POR CONTADOR JUDICIAL, A SER NOMEADO PELO JUÍZO A QUO, DEVENDO SER CONSIDERADOS OS VALORES JÁ PAGOS PELO ARREMATANTE E, AINDA, COM A EXCLUSÃO DOS VALORES APONTADOS A TÍTULO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DO PATRONO DO AUTOR, IPTU E TAXA DE INCÊNDIO, NOS TERMOS DA FUNDAMENTAÇÃO SUPRAMENCIONADA.**

Rio de Janeiro, 19 de maio de 2025.

DES. PAULO SÉRGIO PRESTES DOS SANTOS





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Nona Câmara de Direito Privado



Desembargador Relator

