TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
5ª VARA CÍVEL
Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3605, Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1027895-76.2023.8.26.0562**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Exequente:	**BANCO BRADESCO S/A**
Executado:	**Poli Obras Construtora e Incorporadora Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Sheyla Romano Dos Santos Moura**

Vistos.

A natureza *propter rem* do crédito condominial assegura sua satisfação pela própria coisa, de modo que o imóvel serve de garantia à quitação do débito condominial.

Existe divergência jurisprudencial se essa responsabilidade é transmitida automaticamente ao arrematante do imóvel gerador das despesas quando não existe qualquer ressalva neste sentido no edital.

No caso, entretanto, a arrematação levada a efeito pela ora executada nos autos do processo n° 1019776-10.2015.8.26.0562 se deu com base em edital estabelecendo expressamente que "*os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do executado até a data da arrematação, os quais serão cobrados via reforço de penhora*" (fls. 504/505 daqueles autos).

Evidente, portanto, **a inexistência de responsabilidade da executada** pelos referidos débitos condominiais, ou seja, vencidos antes da data da arrematação e que não foram satisfeitos com o seu produto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHEYLA ROMANO DOS SANTOS MOURA, liberado nos autos em 30/10/2025 às 06:58 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código uQnNUIC8.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
5ª VARA CÍVEL
Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3605, Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

Mas ainda que assim não o fosse, a responsabilidade por esses débitos seria exclusivamente da executada e não mais da coisa, porque a garantia pela coisa já foi exaurida por sua expropriação.

Nesse contexto, apenas os débitos condominiais vencidos após a arrematação nos autos n° 1019776-10.2015.8.26.0562, que tramitam perante a 6ª Vara Cìvel de Santos, ou seja, após 10/12/2020 (fls. 563 daqueles autos), é que devem ser previamente apurados e que se sub-rogação no preço da arrematação, conforme a ordem de preferência legal, nos termos do que constou do edital (fls. 701).

Providencie o leiloeiro o necessário, reagendando, se o caso, o leilão.

Intime-se.

Santos, 29 de outubro de 2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHEYLA ROMANO DOS SANTOS MOURA, liberado nos autos em 30/10/2025 às 06:58 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código uQnNUIC8.