



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0001269096

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2363161-03.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que é agravante ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA, é agravado JOSE CERCHIARI JUNIOR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 28 de novembro de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 12180

Agravo de Instrumento nº 2363161-03.2025.8.26.0000

Comarca: Guarujá

Agravante: Administradora Jardim Acapulco Ltda.

Agravados: José Cerchiai Junior e Nelse Maria Morbin Cerchiai

Juiz(a): Dr(a). Gladis Naira Cuvero

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. LEILÃO JUDICIAL. EDITAL. TAXAS DE MANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. PRECLUSÃO TEMPORAL.

I. Caso em exame: 1. Agravo de Instrumento interposto pela exequente contra decisão interlocutória que, em sede de cumprimento de sentença, reconsiderou pronunciamento anterior para ratificar decisão pretérita (já preclusa), determinando que conste no novo edital de leilão a regra de sub-rogação dos débitos no preço da arrematação (art. 908, § 1º, do CPC), indeferindo o pedido de transferência da responsabilidade das dívidas pretéritas ao arrematante.

II. Questão em discussão: 2. A questão em discussão consiste em saber se é possível alterar as regras do edital de leilão para imputar ao arrematante a responsabilidade por débitos pretéritos de taxas de manutenção, sob a tese da "autonomia do edital", a despeito de decisão judicial anterior não recorrida que já havia determinado a aplicação da regra geral de sub-rogação dos créditos no preço da arrematação.

III. Razões de decidir 3. A matéria referente à forma de pagamento dos débitos incidentes sobre o imóvel já havia sido decidida anteriormente pelo Juízo a quo, sem que a exequente interpusse recurso no momento oportuno, operando-se a preclusão temporal. 4. A "autonomia do edital" restringe-se à atualização de dados logísticos e valores de avaliação, não autorizando a revisão de questões de direito material já estabilizadas no processo executivo. 5. A regra geral em alienações judiciais é a entrega do bem livre de ônus, com a sub-rogação dos créditos no preço (art. 908, § 1º, do CPC); a responsabilização do arrematante por débitos anteriores é exceção que exige expressa previsão no edital, a qual foi indeferida por decisão preclusa.

IV. Tese de julgamento: "1. Opera-se a preclusão temporal quando a parte deixa de recorrer, no momento oportuno, da decisão que define o regime de responsabilidade pelos débitos incidentes sobre o imóvel em leilão judicial. 2. A



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

regra geral do art. 908, § 1º, do CPC prevê a sub-rogação dos créditos, inclusive os de natureza *propter rem*, no preço da arrematação, não sendo possível transferir o encargo ao arrematante quando houver decisão judicial preclusa em sentido contrário."

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 507 e 908, § 1º; CC/2002, art. 1.345. Jurisprudência relevante citada: TJSP, Agravo de Instrumento 2322040-92.2025.8.26.0000, Rel. Corrêa Patiño, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 28.10.2025.

RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela exequente contra a r. decisão interlocutória de fl. 694 dos autos principais, proferida em cumprimento de sentença, que reconsiderou a decisão de fl. 675 e ratificou a decisão pretérita de fl. 275, *"para manter a determinação de que conste no novo edital a responsabilidade prevista no artigo 908, §1º do CPC, providenciando o gestor o necessário."*

Inconformada, insurge-se a Agravante, pugnando, em suma, pela reforma da decisão. Alega, em síntese, que os débitos cobrados se referem a taxas de manutenção e conservação de loteamento fechado, possuindo natureza *propter rem*, equiparadas às despesas condominiais. Argumenta que tais obrigações aderem à coisa e devem ser transferidas ao arrematante, inclusive as parcelas vencidas anteriormente à arrematação, por analogia ao artigo 1.345 do Código Civil. Defende a tese da "autonomia do edital", sustentando que a realização de novas praças permite a revisão das condições de venda, não havendo vinculação automática a editais pretéritos de leilões negativos. Aduz que a sub-rogação no preço frustraria a execução, pois o valor dos débitos supera o valor de mercado do imóvel, razão pela qual o edital deve prever expressamente a responsabilidade do arrematante pelos débitos pretéritos. Requer o provimento do recurso para que conste no novo edital a responsabilidade do arrematante pelas dívidas *propter rem*.

Recurso tempestivo.

Dispensada a intimação da parte agravada para apresentação de contraminuta, por não haver prejuízo.

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diz respeito a controvérsia à possibilidade de se alterar, em novo edital de leilão, a regra de responsabilidade pelos débitos decorrentes de taxas de manutenção de loteamento, transferindo-os ao arrematante, a despeito de decisão judicial anterior – não recorrida – que determinou a aplicação da regra geral da sub-rogação no preço da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC), configurando-se o debate sobre a ocorrência de preclusão temporal e a estabilidade das decisões no processo de execução.

Pois bem.

Compulsando os autos originários, verifica-se que o Juízo *a quo* proferiu decisão anterior (fl. 275) definindo expressamente o regime jurídico a ser aplicado à arrematação quanto aos débitos incidentes sobre o imóvel. Naquela oportunidade, determinou-se a aplicação do artigo 908, §1º, do Código de Processo Civil, que dispõe:

"Art. 908. (...) § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência."

Conforme bem pontuado na decisão agravada, a ora recorrente não se insurgiu contra tal determinação no momento oportuno. Houve a expedição de edital anterior, a realização de hastas (que restaram negativas), sem que a exequente impugnasse a regra da sub-rogação no preço.

Somente agora, por ocasião da confecção de um novo edital para novas praças, pretende a exequente rediscutir a matéria, sob o argumento da "autonomia do edital". Todavia, tal pretensão esbarra intransponivelmente na barreira da preclusão temporal, prevista no artigo 507 do Código de Processo Civil: *"É vedado à parte discutir no curso do processo as questões já decididas a cujo respeito se operou a preclusão."*

A preclusão é instituto fundamental para a marcha processual, garantindo a segurança jurídica e impedindo o retrocesso do procedimento. Se a parte deixou transcorrer *in albis* o prazo para recorrer da decisão que fixou a forma de pagamento dos débitos (sub-rogação no preço), não pode, a pretexto de renovação do ato expropriatório (novo leilão), reabrir discussão sobre matéria de direito já estabilizada nos autos. A "autonomia do edital" refere-se a datas, valores de avaliação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

atualizados e condições logísticas do leilão, mas não autoriza a revisão de decisões judiciais preclusas que definiram o direito material aplicável àquela execução específica.

Ademais, a decisão de primeiro grau está em consonância com a sistemática processual vigente. A regra geral em alienações judiciais é a entrega do bem livre e desembaraçado ao adquirente, sub-rogando-se os ônus no preço pago. Trata-se de forma de aquisição originária da propriedade, visando estimular a concorrência e garantir a efetividade da tutela jurisdicional.

Embora a Agravante invoque a natureza *propter rem* da dívida e a analogia ao artigo 1.345 do Código Civil, é cediço que, na arrematação judicial, prevalece a norma especial do artigo 908, §1º, do CPC. A exceção – responsabilização do arrematante pelos débitos pretéritos – somente ocorre se houver expressa previsão no edital, o que depende de determinação judicial.

No caso em tela, o Juízo *a quo*, no exercício de sua competência, determinou a aplicação da regra geral (sub-rogação) em momento pretérito. A pretensão da agravante de alterar essa regra agora, após o silêncio anterior, configura comportamento contraditório e viola a estabilidade da relação processual. O fato de o débito eventualmente superar o valor do imóvel é risco inerente à atividade de crédito e não autoriza o atropelamento das regras processuais de preclusão.

Cumprе salientar, finalmente, que, em julgamento recente neste E. Tribunal, envolvendo a mesma parte exequente, decidiu-se que o novo proprietário não está obrigado a pagar a taxa de associação devida pelo proprietário anterior. Vejamos o teor da ementa:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EDITAL DE LEILÃO DE IMÓVEL. I – CASO EM EXAME. 1. Agravo de Instrumento interposto por Administradora Jardim Acapulco Ltda. contra decisão que indeferiu a impugnação ao edital de leilão de imóvel penhorado, sob o fundamento de que a arrematação possui natureza aquisitiva originária, devendo eventuais débitos não albergados pelo preço serem direcionados contra o executado e não contra o arrematante. II - QUESTÃO EM



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em determinar a possibilidade de retificação do edital de leilão para reconhecer o caráter propter rem das taxas de manutenção e conservação, atribuindo ao arrematante a responsabilidade pelos débitos anteriores à arrematação. III RAZÕES DE DECIDIR 3. A cobrança das taxas de manutenção e conservação, no caso em análise, está baseada na existência de contrato padrão registrado na matrícula do imóvel, que autoriza a cobrança em razão dos serviços prestados em favor do loteamento e seus moradores. 4. A tese firmada pelo C. STF no Tema 492, que reconheceu a inconstitucionalidade da cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17, não se aplica ao caso, pois a causa de pedir está baseada em contrato registrado. 5. O C. STJ, no julgamento do REsp nº 1.941.005/SP, concluiu que a obrigação de pagar as taxas de manutenção vincula os adquirentes somente a partir da aquisição, não abrangendo débitos do anterior proprietário. 6. A jurisprudência do E. TJSP também adota o entendimento de que o novo proprietário não está obrigado a pagar a taxa de associação devida pelo proprietário anterior, por falta de previsão legal. IV DISPOSITIVO E TESE. 7 DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. Tese de julgamento: "A obrigação de pagar as taxas de manutenção e conservação vincula os adquirentes somente a partir da aquisição do imóvel, não abrangendo débitos do anterior proprietário." Legislação relevante citada: Lei nº 6.766/1979, Lei nº 13.465/17. Jurisprudência relevante citada: STF, Tema 492; STJ, REsp nº 1.941.005/SP; TJSP, Apelação Cível 1038661-48.2021.8.26.0114. (TJSP; Agravo de Instrumento 2322040-92.2025.8.26.0000; Relator: Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/10/2025; Data de Registro: 28/10/2025)

Portanto, se o Juízo *a quo* definiu no edital que não constará a obrigação do arrematante pelos débitos anteriores (aplicando o art. 908, §1º, do CPC) e essa decisão transitou, não há espaço para reforma nesta via recursal estreita.

Assim, impõe-se a manutenção do decisão agravada.

Por oportuno, destaca-se que, para fins de prequestionamento, a presente decisão apreciou a matéria constante na minuta recursal, sem violar a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Constituição Federal, ou qualquer lei infraconstitucional, não sendo necessária a menção numérica de dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida, nos termos do entendimento pacífico do C. Superior Tribunal de Justiça (AgInt no REsp 1588130/SC, Rel. Ministro MAUROCAMPBELL MARQUES, Segunda Turma, julgado em 09/06/2016, DJe 17/06/2016).

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR
Relator

EXCELENTÍSSIMO DESEMBARGADOR PRESIDENTE DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO, DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº 2363161-03.2025.8.26.0000

Agravo de Instrumento

ADMISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA., por seus Advogados, nos autos em epígrafe, que promove em face de **JOSÉ CERCHIAI JUNIOR E NELSE MARIA MORBIN CERCHIAI**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, tendo em vista os termos do Acórdão de fls. 23/29, publicado em 04/12/2025 (fls. 31/32), com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, interpor o presente **RECURSO ESPECIAL**, cujas razões seguem em apartado, requerendo seja o mesmo recebido e remetido ao Egrégio Superior Tribunal de Justiça.

1. Para tanto, está inclusa a guia de custas de preparo recursal devidamente quitada, com seu respectivo comprovante de pagamento, ausente a guia de porte de remessa e retorno dos autos, tratando-se de processo eletrônico (documento 1).

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 27 de janeiro de 2026.

Tabata Prando Carpanezi
OAB/SP 425.785

Aline Martim da Silva
OAB/SP 453.064

RAZÕES DO RECURSO ESPECIAL

Recorrente: Administradora Jardim Acapulco Ltda.

Recorridos: Jose Cerchiai Junior e Nelse Maria Morbin Cerchiai.

Origem: 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo

Processo nº 2363161-03.2025.8.26.0000

Ínclitos Ministros

I. PRELIMINARMENTE – DA TEMPESTIVIDADE

1. De início, importa destacar a tempestividade do presente recurso. Tem-se que a disponibilização do Acórdão ocorreu em 03/12/2025, quarta-feira e sua publicação ocorreu em 04/12/2025, quinta-feira.

2. Conforme as diretrizes do artigo 1.003, §5º, do Código de Processo Civil, que determina o prazo de 15 (quinze) dias para a interposição de qualquer recurso (exceto Embargos de Declaração), contados do dia útil subsequente à publicação da decisão recorrida, tendo em conta a suspensão de prazos processuais nos dias, 08/12/2025 – Dia da Justiça e do Recesso Forense, Art. 116, § 2º do RITJSP¹ (documento 1).

3. Desta forma, tem-se que o prazo final para a interposição do presente Recurso Especial é 27/01/2026, terça-feira. Portanto, não há dúvida quanto à tempestividade.

II. BREVE SÍNTESE DOS FATOS

¹ <https://www.tjsp.jus.br/CanaisComunicacao/Feridos/ExpedienteForense>

GOUVÊA FRANCO
ADVOGADOS

4. A Recorrente é administradora do loteamento Jardim Acapulco, no Guarujá/SP, em que os Recorridos são proprietários dos Lote 001 da Quadra 97.

5. Tendo em vista que os Recorridos deixaram de realizar o pagamento das taxas de manutenção e conservação do Loteamento Jardim Acapulco, a Recorrente interpôs Ação de Cobrança, que foi julgada procedente, para condenar os Recorridos ao pagamento das referidas taxas, conforme Sentença de fls. 12/17 dos autos de origem, com Trânsito em Julgado em 30/09/2020 (Certidão de fls. 35 dos autos de origem).

6. Assim, a Recorrente iniciou o Cumprimento Definitivo de Sentença, e, no intuito de satisfazer seu crédito, requereu a penhora do Lote 001 da Quadra 97, do Jardim Acapulco, objeto da demanda (processo de origem).

7. Pois bem, após deferida a penhora do Lote objeto da demanda (decisão de fls. 87/88 dos autos de origem), para proceder com a realização das praças o Juízo a quo, proferiu decisão às fls. 275 determinando que devesse constar no Edital que “ [...] *defiro e determino que conste no novo edital a responsabilidade prevista no artigo 908, §1º do CPC, providenciando o gestor o necessário, [...]*”.

8. O primeiro Edital foi publicado, realizado o 1º Leilão Negativo, conforme Auto de Leilão de fls. 521/526, dos autos de origem.

9. Realizado 2º Leilão que restou Negativo, conforme Auto de Leilão de fls. 626/631, dos autos de origem.

10. Sobreveio o Edital de fls. 658/666. Contudo, a Recorrente impugnou referido Edital, ante a omissão quanto a responsabilidade do Arrematante de pagamento das taxas de manutenção e conservação anteriores a arrematação, requerendo a regularização do Edital.

11. Às fls. 675, o Juízo a quo deferiu o pedido da Recorrente, e determinou a intimação com urgência do Leiloeiro para correção do Edital de fls. 658/666.

12. Contudo, após manifestação das partes, o Juízo *a quo* reconsiderou a decisão de fls. 675, nos seguintes termos:

[...] Vistos.Com a devida venia aos argumentos da exequente, reconsidero a decisão de fl.675 e ratifico a decisão de fl. 275, para manter a determinação de que conste no novo edital a responsabilidade prevista no artigo 908, §1º do CPC, providenciando o gestor o necessário. Ressalto que à época da prolação da decisão, não houve interposição de recurso pela exequente, tampouco houve discordância/impugnação quando da publicação do primeiro edital - em que constava expressamente a sub-rogação dos créditos de natureza *propter rem* sobre o respectivo preço da arrematação (artigo 507 do CPC).

Isto posto, mantenho a decisão de fl. 275 por seus próprios e jurídicos fundamentos. Remeto, pois, a exequente às vias recursais próprias, se o caso. A propósito, registro, para fins de conhecimento da Superior Instância, que a presente decisão analisa um pedido de reconsideração.

Intime-se [...]

13. Diante disso, a Recorrente inconformada com a decisão proferida, interpôs Agravo de Instrumento em face da decisão que desconsiderou que o débito da Agravada, de taxas de manutenção e conservação, possui a natureza *propter rem*, e devem ser suportados pelo Arrematante, independentemente de serem anteriores à arrematação, tendo em vista sua natureza jurídica.

14. O Agravo de Instrumento foi processado e julgado, e no mérito foi negado provimento, conforme ementa abaixo colacionada:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. LEILÃO JUDICIAL. EDITAL. TAXAS DE MANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. PRECLUSÃO TEMPORAL. I. Caso em exame: 1. Agravo de Instrumento interposto pela exequente contra decisão interlocutória que, em sede de cumprimento de sentença, reconsiderou pronunciamento anterior para ratificar decisão pretérita (já preclusa), determinando que conste no novo edital de leilão a regra de

GOUVÊA FRANCO

ADVOGADOS

sub-rogação dos débitos no preço da arrematação (art. 908, § 1º, do CPC), indeferindo o pedido de transferência da responsabilidade das dívidas pretéritas ao arrematante.

II. Questão em discussão: 2. A questão em discussão consiste em saber se é possível alterar as regras do edital de leilão para imputar ao arrematante a responsabilidade por débitos pretéritos de taxas de manutenção, sob a tese da "autonomia do edital", a despeito de decisão judicial anterior não recorrida que já havia determinado a aplicação da regra geral de sub-rogação dos créditos no preço da arrematação.

III. Razões de decidir 3. A matéria referente à forma de pagamento dos débitos incidentes sobre o imóvel já havia sido decidida anteriormente pelo Juízo a quo, sem que a exequente interpusse recurso no momento oportuno, operando-se a preclusão temporal. 4. A "autonomia do edital" restringe-se à atualização de dados logísticos e valores de avaliação, não autorizando a revisão de questões de direito material já estabilizadas no processo executivo. 5. A regra geral em alienações judiciais é a entrega do bem livre de ônus, com a sub-rogação dos créditos no preço (art. 908, § 1º, do CPC); a responsabilização do arrematante por débitos anteriores é exceção que exige expressa previsão no edital, a qual foi indeferida por decisão preclusa.

IV. Tese de julgamento: "1. Opera-se a preclusão temporal quando a parte deixa de recorrer, no momento oportuno, da decisão que define o regime de responsabilidade pelos débitos incidentes sobre o imóvel em leilão judicial. 2. A regra geral do art. 908, § 1º, do CPC prevê a sub-rogação dos créditos, inclusive os de natureza propter rem, no preço da arrematação, não sendo possível transferir o encargo ao arrematante quando houver decisão judicial preclusa em sentido contrário."

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 507 e 908, § 1º; CC/2002, art. 1.345. Jurisprudência relevante citada: TJSP, Agravo de Instrumento 2322040-92.2025.8.26.0000, Rel. Corrêa Patiño, 2ª Câmara de Direito Privado, j.28.10.2025. RECURSO NÃO PROVIDO.

15. Irresignada com tamanho equívoco, a Recorrente interpõe o presente Recurso Especial, afirmando que a manutenção do Acórdão recorrido,

GOUVÊA FRANCO
ADVOGADOS

viola os artigos 926, do Código de Processo Civil, artigo 1.345, do Código Civil, e artigos 24, 26 e 29, da lei 6.766/1979.

III. DA ADMISSIBILIDADE

16. O presente Recurso Especial preenche todos os pressupostos de admissibilidade previstos no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, bem como os requisitos do artigo 1.029, § 2º e 3º do Código de Processo Civil, na medida em que se insurge contra a violação de dispositivo de Lei Federal, já prequestionada, nos termos do Acórdão recorrido.

17. Nesta seara, vale frisar que a discussão que traz à tona a Recorrente é estritamente legal, para a aplicação de dispositivos legais violados.

18. O Acórdão recorrido claramente violou o **artigo 926, do Código de Processo Civil, artigo 1.345, do Código Civil, artigos 24, 26 e 29, da lei 6.766/1979.**

19. Ou seja, como pode ser observado, não se trata de reanálise dos autos, o que ensejaria a aplicação da Súmula 7, do Colendo Superior Tribunal de Justiça, mas a correta aplicação dos dispositivos legais infraconstitucionais.

20. A relevância implica em afirmar que tal discussão ultrapassa os interesses subjetivos das partes, bem como os limites da demanda, ou seja, de interesse geral pelas perspectivas jurídica, econômica ou social e, no caso dos autos, a aplicação da uniformidade das decisões judiciais, tendo em vista que a Recorrente traz julgados que entendem de forma diversa, coadunando com as teses ventiladas pela Recorrente.

21. Desta forma, preenchidos os requisitos que permitem a admissibilidade do Recurso Especial interposto, considerando a lei

GOUVÊA FRANCO
ADVOGADOS

infraconstitucional violada e a relevância do caso, cabe a admissibilidade do presente recurso, conforme exporá a Recorrente.

IV. DAS RAZÕES DE REFORMA DA DECISÃO RECORRIDA

22. A Recorrente vem levantar patentes violações à legislação infraconstitucional consistentes no **artigo 926, do Código de Processo Civil, artigo 1.345, do Código Civil, artigos 24, 26 e 29, da lei 6.766/1979**, violações estas, que seguem resumidamente elencadas:

ARTIGOS VIOLADOS	MATÉRIA DEFENDIDA PELA RECORRENTE
Artigos 24, 26 e 29, da lei 6.766/1979, artigo 1.345, do Código Civil e artigo 926, do Código de Processo Civil	Natureza <i>propter rem</i> da obrigação
Artigo 176, §1º, do Código Civil	Princípios da Publicidade, da Segurança Jurídica e da Confiança

23. A violação ao artigo 926, do Código de processo Civil, **em todas as teses da Recorrente**, por si só, já demonstra que a questão não envolve inconformismo, mas sim, aplicação dos dispositivos legais interpretados pela Doutrina e com julgados recentes que não tomaram os rumos dos autos.

24. Nesta seara, vale frisar que a discussão que traz à tona a Recorrente é estritamente legal, para a aplicação de dispositivos legais violados.

a. Da Natureza da Obrigação – Violação ao Artigo 926, do Código de Processo Civil.

25. Em primeiro ponto, é preciso deixar claro que, considerando a natureza jurídica da obrigação dos proprietários de lote, integrantes de

GOUVÊA FRANCO

ADVOGADOS

loteamento fechado, contribuir com as despesas de manutenção e conservação, observa-se a natureza *propter rem* da obrigação.

26. A cláusula que obriga o pagamento das taxas de manutenção, inclusive as anteriores, está prevista no Contrato Padrão e, por força do disposto do artigo 29 da lei nº 6.766/1979, as restrições e obrigações constantes nele se incorporam ao registro do loteamento e vinculam os posteriores adquirentes, que, antes de adquirir os lotes possuem conhecimento das condições restritivas.

27. Ou seja, todos que adquirem imóveis no Jardim Acapulco, diretamente do loteador ou de seus sucessores, devem efetuar o pagamento do rateio de despesas, ainda que tal obrigação seja omitida nas escrituras subsequentes, devendo prevalecer as cláusulas originais do plano de urbanização (arquivadas em cartório) e o interesse da coletividade composta por todos os interessados no loteamento. Sobre o tema, o Tribunal de Justiça é pacificado neste sentido, vejamos:

Declaratória de inexistência de relação jurídica - Associação - Loteamento - Registro do contrato padrão, na matrícula do empreendimento, estabelecendo a cobrança de taxas para a manutenção das áreas comuns - Obrigação oponível ao adquirente - Precedentes desta E. Corte e do Colendo STJ - Afastamento, no caso, do entendimento pacificado em recurso especial repetitivo - Sentença mantida - Recurso desprovido. (TJ-SP - AC:10059031920178260223 SP 1005903-19.2017.8.26.0223, Relator: A.C.Mathias Coltro, Data de Julgamento: 18/09/2020, 5ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 21/09/2020) (grifos nossos).

28. Pois bem, especificamente quanto à natureza da Obrigação, ANTONIO JUNQUEIRA DE AZEVEDO, emitiu parecer considerando que as restrições impostas pelo loteador, desde que registradas no Cartório de Registro de Imóveis e descritas nas escrituras, adquire o caráter “propter rem” e obriga os sucessores, desde que não desapareçam as condições que justificaram sua implementação (Estudos e pareceres de Direito Privado, Saraiva, 2004, p. 313).

29. Ainda, referido autor (Antônio Junqueira de Azevedo 1997, p. 115/122)²:

² AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Restrições convencionais de loteamento. Obrigações propter rem e suas condições de persistência. Base do negócio jurídico. Revista dos Tribunais, nº 741/115, Ano 86, julho/97.

GOUVÊA FRANCO

ADVOGADOS

“as restrições de loteamento, em princípio, devem ser obrigações *propter rem*, ou seja, para que ocorram tais obrigações, é necessário que as restrições que inicialmente são fixadas pelo loteador, em ato unilateral, por meio das condições gerais de contratação ou contrato- padrão, sejam registradas no Cartório de Imóveis”.

30. No caso em apreço, a obrigação é *propter rem*, está atrelada ao bem e ao dever do titular do bem, decorrente da relação jurídica com a coisa. Sendo obrigações são acessórias ao direito real, ocorrendo a transmissão automática com ele, como ocorre no caso em testilha, imóvel situado em loteamento fechado, onde o proprietário de lote é responsável pelo rateio de despesas.

31. Inclusive, consideração que se está em sede de Cumprimento de Definitivo Sentença, seguem julgados paradigmas que reconhecem a obrigação *propter rem* para casos em que envolvem esta Recorrente:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Credora, com título executivo judicial –Crédito correspondente a cobrança de taxa de associado em razão de serviços prestados em atendimento – Indeferimento da pretensão de antecipação da venda do imóvel para terceiro via hasta pública – Condição que, no caso específico, não se sustenta – Associação com regular previsão de cobrança tanto no contrato padrão posto em registro público como por ocasião das lavraturas de escrituras de venda e compra – Crédito devido conforme, inclusive, posição da jurisprudência vigente em razão das particularidades apontadas – Obrigação "propter rem" – Arrematação do bem por terceiro que não afasta a possibilidade da efetivação da construção – Eventual defesa e argumentação em sede própria ao depois de formalizado o ato de penhora – Impossibilidade de afastamento desde logo – Necessidade de demonstração de que arrematante não tinha conhecimento do vínculo do imóvel com a obrigação deixada em mora pelo então executado – Decisão de primeiro grau reformada – Penhora que se admite – Formalização indispensável – RECURSO PROVIDO. (TJ-SP - AI: 21492533320208260000SP 2149253-33.2020.8.26.0000, Relator:

GOUVÊA FRANCO

ADVOGADOS

Elcio Trujillo, Data de Julgamento: 22/01/2021, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 22/01/2021)(grifos nossos).

Cumprimento de Sentença. Rejeição dos embargos à penhora. Ação decobrança de taxas de manutenção de loteamento fechado. Alegação de impenhorabilidade do bem de família. Acesa discussão nos tribunais sobre natureza jurídica natureza das taxas de manutenção de loteamento fechado. Indaga-se se essas taxas possuem, ou não, natureza jurídica de obrigações propter rem, para aferir se é o caso de acolher, ou rejeitar, exceção à impenhorabilidade do bem de família prevista no art. 3º, inciso IV, da Lei 8.009/90. Caso concreto, todavia, que guarda duas relevantes peculiaridades aptas a confirmar a legalidade da decisão recorrida: cobrança com fundamento em disposição expressa e clara contida no compromisso de compra e venda; mesmo tema (impenhorabilidade do bem de família) já agitado e julgado em anterior agravo de instrumento, passado em julgado. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJ-SP 21905511020178260000 SP 2190551-10.2017.8.26.0000, Relator: Francisco Loureiro, Data de Julgamento: 19/12/2017, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/12/2017)

32. A manutenção do Acórdão proferido é patente omissão ao **artigo 926, do Código de Processo Civil**, quanto à uniformidade das decisões judiciais e sobre o tema, vale colacionar os termos do próprio dispositivo legal:

Art. 926. Os tribunais devem uniformizar sua jurisprudência e mantê-la estável, íntegra e coerente.

§ 1º Na forma estabelecida e segundo os pressupostos fixados no regimento interno, os tribunais editarão enunciados de súmula correspondentes a sua jurisprudência dominante.

§ 2º Ao editar enunciados de súmula, os tribunais devem ater-se às circunstâncias fáticas dos precedentes que motivaram sua criação.
(grifo nosso)

33. A Uniformidade das Decisões Judiciais é muito maior do que a aplicação de entendimento semelhante em caso semelhante, mas sim a

GOUVÊA FRANCO

ADVOGADOS

garantia da Segurança Jurídica e da imparcialidade do Julgador. Sobre o tema, vale trazer doutrina que fortalece o ventilado pela Recorrente³:

"6. Uniformização da jurisprudência. Integridade da jurisprudência. A uniformização da jurisprudência é medida salutar que deve mesmo ser adotada em todos os tribunais, a fim de que a jurisprudência seja coerente e íntegra (CPC 926). A vinculação do próprio tribunal à sua jurisprudência firme, sumulada, é circunstância que já vinha prevista no sistema da CF/1946 e seguintes, bem como do CPC/1973, providência adotada pelo STF desde 1963 e pelo STJ desde a sua instalação. O incidente de resolução de demandas repetitivas constitui-se em uniformização de jurisprudência com caráter vinculante (Marinoni-Mitidiero. Projeto CPC, p. 177). Entretanto, a intenção da lei é submeter o poder decisório do juiz de primeiro grau e do tribunal de segundo grau aos limites da jurisprudência dominante, dentro do propósito claro do CPC de fortalecer a segurança jurídica e a proliferação de múltiplos processos idênticos."

(Júnior, 2020)

"7. Jurisprudência estável, íntegra e coerente. A forma pela qual o CPC 926 determina que a jurisprudência deve ser mantida estável pode dar, à primeira e apressada leitura, a impressão de que a jurisprudência não poderá ser alterada, pois deverá ser mantida estável. Evidentemente, o sentido de estabilidade pretendido pela lei é o de que a jurisprudência uniforme não deverá ser alterada sem propósito – ou, ao menos, se espera que seja este, pois não se pode pensar em entendimentos que não sejam passíveis de alteração, tendo em vista as transformações sociais e econômicas inerentes à sociedade moderna – o que demonstra, conseqüentemente, as necessárias coerência e integridade do entendimento jurisprudencial."

(Júnior, 2020)

34. A violação proclamada pela Recorrente é patente, pois o entendimento é de que, aquele que adquirir lote, anui com a responsabilidade de arcar com os ônus neles constantes, pois, a obrigação é de caráter *propter rem*, e acompanha a coisa não se limitando aos seus compradores originários, e a

³ JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa. Capítulo I. Disposições Gerais In: JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa. Código de Processo Civil Comentado. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais. 2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/codigo-de-processo-civil-comentado/1147565151>. Acesso em: 19 de Setembro de 2023.

GOUVÊA FRANCO
ADVOGADOS

manutenção do Acórdão recorrido demonstra patente violação ao artigo 926, do Código de Processo Civil.

b. Da responsabilidade do Arrematante pelas taxas de manutenção e conservação do loteamento Jardim Acapulco anteriores à arrematação.

35. A manutenção da decisão que ensejou o Agravo de Instrumento viola a natureza jurídica da obrigação, conforme exposto no tópico acima, pois as taxas cobradas contêm natureza *propter rem*, ou seja, aquele que arrematar imóvel em leilão, conforme disposto no Código Civil, obriga-se ao pagamento das taxas de manutenção e conservação do loteamento que recaem sobre o imóvel, mesmo que tais taxas se refiram a períodos anteriores à arrematação. Isso ocorre porque essas taxas possuem natureza *propter rem*, ou seja, estão vinculadas ao imóvel e não ao proprietário.

36. O conceito de *propter rem* significa que a obrigação de pagar certas dívidas ou encargos está atrelada ao imóvel, independentemente de quem seja o dono da coisa. Dessa forma, as taxas de manutenção e conservação de loteamentos, que são exigidas a título de reembolso pelos responsáveis pela administração do loteamento para garantir sua infraestrutura e funcionamento, não se extinguem com a transferência de propriedade do bem.

37. Assim, o eventual Arrematante, ao adquirir o imóvel, assume as obrigações financeiras que recaem sobre ele, incluindo aquelas relativas a taxas devidas antes da sua aquisição. Portanto, mesmo que o Arrematante não tenha sido o responsável pelo não pagamento dessas taxas no período anterior, ele deverá quitá-las, pois a obrigação decorre da vinculação das taxas ao imóvel.

38. O artigo 1.345 do Código Civil², estabelece que o adquirente de uma unidade imobiliária é responsável pelas contribuições devidas ao condomínio, que se cita por analogia, inclusive as vencidas antes da aquisição. Aqui, não se trata de condomínio, mas sim de loteamento fechado, porém, embora loteamentos fechados e condomínios tenham bases legais diferentes,

GOUVÊA FRANCO

ADVOGADOS

cabe equiparação em face da natureza das taxas de manutenção e conservação dos loteamentos fechados, impondo ao Arrematante a responsabilidade por essas taxas.

39. No entanto, a decisão recorrida merece reforma, tendo em vista que incorre em equívoco ao determinar que conste do Edital que “os débitos privados incidentes sobre o bem, anteriores à arrematação, ficarão sub-rogados no preço pago pelo arrematante”. Isso porque, nos casos em que as obrigações possuem natureza *propter rem*, como é o caso das taxas de manutenção e conservação de loteamento, o ônus acompanha o imóvel, independentemente da titularidade ou da existência de relação contratual direta com o credor.²³.

40. Assim, o adquirente assume as obrigações que recaem sobre o imóvel, mesmo que anteriores à arrematação, por se tratar de obrigações que têm como fato gerador a titularidade do domínio útil do bem, e não a figura pessoal do devedor originário.

41. Portanto, deve ser afastada a aplicação da sub-rogação no preço da arrematação quanto a esses débitos, pois contraria a natureza jurídica das obrigações *propter rem*. O eventual arrematante, ao adquirir o imóvel, aceita-o no estado em que se encontra, ciente da existência de encargos reais vinculados à coisa, os quais passa a responder nos termos da lei.²⁵. Dessa forma, requer a reforma da decisão agravada, para reconhecer que os débitos de natureza *propter rem* vinculados ao imóvel, devem suportados pelo Arrematante, independentemente de serem anteriores à arrematação.

c. Da Violação ao Princípio da Autonomia do Edital.

42. A manutenção do Acórdão recorrido fere o princípio de autonomia de cada Edital de Leilão, isto porque, o edital deve ser interpretado e cumprido em seus próprios termos, não podendo ser automaticamente vinculado ou condicionado a editais precedentes (de leilões anteriores negativos, por exemplo), para suprir omissões, modificar condições ou estabelecer restrições não expressamente contidas no próprio edital da praça em questão.

GOUVÊA FRANCO
ADVOGADOS

43. A vinculação automática representa uma ofensa aos princípios da publicidade, da segurança jurídica e da confiança (art. 176, § 1º do Código Civil, aplicado por analogia), pois o arrematante pauta sua proposta estritamente nas condições e informações divulgadas no edital específico do ato em que participa.

44. Portanto, deve ser reconhecida a validade e autonomia do edital da praça específica, garantindo-se a segurança jurídica e a lisura do procedimento.

45. Desta forma, o presente Recurso Especial merece provimento, haja vista patentes violações levantadas pela Recorrente.

46. A Recorrente vem levantar patentes violações à legislação infraconstitucional consistentes nos **artigos 926, 1.022, do Código de Processo Civil, artigo 1.345, do Código Civil, artigos 24, 26 e 29, da lei 6.766/1979**, violações estas, que seguem resumidamente elencadas:

ARTIGOS VIOLADOS	MATÉRIA DEFENDIDA PELA RECORRENTE
Artigos 24, 26 e 29, da lei 6.766/1979, artigo 1.345, do Código Civil e artigo 926, do Código de Processo Civil	Natureza <i>propter rem</i> da obrigação
Artigo 176, §1º, do Código Civil	Princípios da Publicidade, da Segurança Jurídica e da Confiança

V. **DOS PEDIDOS**

47. Tendo em vista o acima exposto, sendo manifesto o direito da Recorrente, **requer seja conhecido e provido** integralmente o presente

GOUVÊA FRANCO
ADVOGADOS

Recurso Especial, posto que tempestivo e preenchidos os requisitos de admissibilidade, a fim de que seja afastado o Acórdão recorrido.

48. Além disso, caso entenda-se pelo afastamento dos termos do Acórdão atacado, requer que seja julgado o mérito, afastando as violações apontadas quanto ao **artigo 926, do Código de Processo Civil, artigo 1.345, do Código Civil, artigos 24, 26 e 29, da lei 6.766/1979** para: (i) (i) reconhecer que os débitos de natureza *propter rem* vinculados ao imóvel, devem ser suportados pelo Arrematante, independentemente de serem anteriores à arrematação.

49. Acosta guia de preparo recursal devidamente quitada com seu respectivo comprovante, afastado o recolhimento de porte de remessa e retorno dos autos, em se tratando de autos digitais.

50. Acosta calendário de suspensão de prazos, que comprovam a tempestividade do presente Recurso Especial.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 27 de janeiro de 2026.

Clóvis de Gouvêa Franco
OAB/SP 41.354

Laura Gonçalves Pinheiro
OAB/SP 374.479



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
PRESIDÊNCIA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

2363161-03.2025.8.26.0000
M819964

Recurso especial nº 2363161-03.2025.8.26.0000.

I. Trata-se de recurso especial interposto por Administradora Jardim Acapulco Ltda, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra o V. Acórdão proferido na C. 5ª Câmara de Direito Privado.

II. O recurso não reúne condições de admissibilidade pela alínea "a" da norma autorizadora.

Violação aos arts. 926 do CPC, 1345 do CC, 24, 26 e 29 da Lei 6766/79

Não ficou demonstrada a alegada vulneração aos dispositivos arrolados, pois as exigências legais na solução das questões de fato e de direito da lide foram atendidas pelo acórdão ao declinar as premissas nas quais assentada a decisão.

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça vem decidindo que "a simples referência aos dispositivos legais desacompanhada da necessária argumentação que sustente a alegada ofensa à lei federal não é suficiente para o conhecimento do recurso especial" (Agravio Regimental no Agravo em Recurso Especial 601358/PE, relator o ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, in DJe de 02.9.2016).

Além disso, ao decidir da forma impugnada, a Turma



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
PRESIDÊNCIA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

2363161-03.2025.8.26.0000
M819964

Julgadora o fez diante das provas e das circunstâncias fáticas próprias do processo sub judice, certo que as razões do recurso ativeram-se a uma perspectiva de reexame desses elementos. Mas isso é vedado pelo enunciado na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

III. Melhor sorte não colhe o reclamo sob o prisma da letra "c".

O dissenso jurisprudencial deve ser comprovado por certidão, ou cópia, ou citação do repositório de jurisprudência, oficial ou credenciado, inclusive em mídia eletrônica, em que tiver sido publicada a decisão divergente, ou ainda pela reprodução do julgado disponível na internet, com indicação da respectiva fonte, devendo ser demonstrado de forma analítica, mediante o confronto das partes idênticas ou semelhantes do V. Acórdão recorrido e daqueles eventualmente trazidos à colação, na forma exigida pelo artigo 1.029, §1º, do Código de Processo Civil, com a transcrição dos trechos que configurem o dissídio, mencionadas as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados (neste sentido, o Agravo em Recurso Especial 2007116/SP, Relatora Ministra **Maria Isabel Gallotti**, in DJe de 02.08.2022; o Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial 1765086/SP, Relatora Ministra **Assusete Magalhães**, in DJe de 30.03.2022, e o Agravo em Recurso Especial 1999092/SP, Relator Ministro **Mauro Campbell Marques**, in DJe de 09.02.2022).

IV. Pelo exposto, **INADMITO** o recurso especial, com base no art. 1.030, V, do CPC.

V. Alerto que esta Presidência não conhecerá de eventuais embargos declaratórios opostos contra a presente decisão. Isto porque o E. Superior Tribunal de Justiça já consagrou entendimento no sentido de que os embargos de declaração opostos contra decisão de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
PRESIDÊNCIA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

2363161-03.2025.8.26.0000
M819964

inadmissão de recurso especial não têm o condão de interromper ou suspender o prazo recursal, uma vez que o único recurso cabível contra tal despacho é o agravo em recurso especial (nesse sentido: AgInt no AREsp 1599563/RJ, 3ª Turma, Relator Ministro **Ricardo Villas Bôas Cueva**, in DJe de 03.11.2021; AgInt no AREsp 1875740/RJ, 4ª Turma, Relator Ministro **Luis Felipe Salomão**, in DJe de 28.10.2021; AgInt nos EDcl no EAREsp 1632917/SP, Corte Especial, Relator Ministro **João Otávio de Noronha**, in DJe de 11.03.2021 e AgInt no AREsp 1703448/RS, 4ª Turma, Relatora Ministra **Maria Isabel Gallotti**, in DJe de 11.02.2021).

São Paulo, 1º de abril de 2026.

ROBERTO NUSSINKIS MAC CRACKEN
PRESIDENTE DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

**EXCELENTÍSSIMO DESEMBARGADOR PRESIDENTE DA SEÇÃO DE
DIREITO PRIVADO DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO**

Processo nº 2363161-03.2025.8.26.0000

ADMISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA., por seus Advogados, nos autos do recurso em epígrafe, que promove em face de **JOSÉ CERCHIAI JUNIOR E NELSE MARIA MORBIN CERCHIAI**, não se conformando com o r. Despacho de fls. 56/58, que inadmitiu o Recurso Especial de fls. 34/48 da Agravante, publicado em 09/04/2026, quinta-feira, conforme Certidão de fls. 59, vem, tempestivamente, nos termos dos artigos 1.042, do Código de Processo Civil e 253 e seguintes do RISTJ, interpor o presente:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL

Para o Colendo Superior Tribunal de Justiça, na conformidade e para os fins das razões em anexo.

1. Requer a juntada das inclusas razões, deixando de instruí-las com cópias instrumentais, conforme artigo 1.017, §5º, do Código de Processo Civil.

2. Em cumprimento ao artigo 1.017, inciso IV, do Código de Processo Civil, informa os nomes e endereços dos patronos das partes:

ENDEREÇO DO ADVOGADO DA AGRAVANTE

- **CLOVIS DE GOUVÊA FRANCO – OAB/SP Nº 41.354**, endereço: Avenida Angélica, nº 1.761 – conjuntos 131/132, Higienópolis, São Paulo – SP, CEP 01227-000

GOUVÊA FRANCO
ADVOGADOS

ENDEREÇO DOS ADVOGADOS DOS AGRAVADOS

- **MARIA DA GRAÇA FIRMINO – OAB/SP sob nº. 43.00**, Rua Quintino Bocaiúva, 67 –Lojas 43/44 CEP 11440-300, Guarujá, Estado de São Paulo.

Termos em que, com o regular processamento,
Pede deferimento.

São Paulo, 5 de maio de 2026.

Tabata Prando Carpanezi
OAB/SP 425.785

Aline Martim da Silva
OAB/SP 453.064

Júlia Dieguez Almeida
CPF/MF nº 526.296.968-20

RAZÕES RECURSAIS DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL

ORIGEM: Presidência da Seção de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo

PROCESSO nº: 2363161-03.2025.8.26.0000– Agravo de Instrumento

AGRAVANTE: Administradora Jardim Acapulco Ltda.

AGRAVADOS: José Cerchiai Junior e
Nelse Maria Morbin Cerchiai

Eminentes Julgadores.

I. PRELIMINARMENTE – DA TEMPESTIVIDADE

1. Inicialmente, vale considerar tópico quanto à tempestividade do presente recurso, tendo em vista publicação da decisão, que negou seguimento ao Recurso Especial da Agravante, em 09/04/2026, quinta-feira (fl. 59).

2. O artigo 1.070, do Código de Processo Civil determina que o prazo para a interposição de qualquer recurso é de 15 (quinze) dias úteis, excetuados os Embargos de Declaração, contados do dia útil subsequente à publicação da decisão recorrida.

3. No caso em tela tem-se que o prazo final para a interposição do presente Recurso é dia 05/05/2026, quinta-feira, considerando a suspensão de expediente e prazos nos dias 20/04/2026, 21/04/2026 e 01/05/2026, conforme Provimento CSM nº 2.813/2025, (doc. anexo)

4. Tempestivo, portanto, o presente recurso, pois, protocolado no prazo legal.

II.BREVE SÍNTESE DOS FATOS

5. Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento interposto pela Agravante em face dos Agravados, em razão da decisão proferida nos autos do Cumprimento de Sentença, processo nº 0003712-76.2021.8.26.0223 em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro de Guarujá – SP, de fls. fls. 675, dos autos de origem que desconsiderou a natureza *propter rem* das taxas de manutenção e conservação vinculadas ao Lote 01 da Quadra 97, no Jardim Acapulco e que o Arrematante, deve ser responsável pelo débito, independentemente de serem anteriores à arrematação, tendo em vista sua natureza jurídica da obrigação.

6. O Agravo de Instrumento foi processado e julgado, e no mérito foi negado provimento, conforme ementa abaixo colacionada:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO.CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.LEILÃO JUDICIAL. EDITAL. TAXASDEMANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO.RESPONSABILIDADE PELOPAGAMENTO.PRECLUSÃO TEMPORAL.I. Caso em exame: 1.Agravo de Instrumento interposto pela exequente contra decisão interlocutória que, em sede de cumprimento de sentença, reconsiderou pronunciamento anterior para ratificar decisão pretérita (já preclusa),determinando que conste no novo edital de leilão a regra de sub-rogação dos débitos no preço da arrematação (art. 908,§ 1º, do CPC), indeferindo o pedido de transferência da responsabilidade das dívidas pretéritas ao arrematante .II. Questão em discussão: 2. A questão em discussão consiste em saber se é possível alterar as regras do edital de leilão para imputar ao arrematante a responsabilidade por débitos pretéritos de taxas de manutenção, sob a tese da "autonomia do edital", a despeito de decisão judicial anterior não recorrida que já havia determinado aplicação da regra geral de sub-rogação dos créditos no preço da arrematação. III. Razões de decidir 3. A matéria referente à forma de pagamento dos débitos incidentes sobre o imóvel já havia sido decidida anteriormente pelo Juízo a quo, sem que a exequente interpusesse recurso no momento oportuno, operando-se a preclusão temporal. 4. A “autonomia do edital” restringe-se à atualização de dados logísticos e valores de avaliação, não autorizando a revisão de questões de direito material já estabilizadas no processo executivo. 5.A regra geral em

GOUVÊA FRANCO

ADVOGADOS

alienações judiciais é a entrega do bem livre de ônus, com a sub-rogação dos créditos no preço (art.908, § 1º, do CPC); a responsabilização do arrematante por débitos anteriores é exceção que exige expressa previsão no edital, a qual foi indeferida por decisão preclusa. IV. Tese de julgamento: "1. Opera-se a preclusão temporal quando aparte deixa de recorrer, no momento oportuno, da decisão que define regime de responsabilidade pelos débitos incidentes sobre o imóvel em leilão judicial. 2. A regra geral do art. 908, § 1º, do CPC prevê sub-rogação dos créditos, inclusive os de natureza propter rem, no preço da arrematação, não sendo possível transferir o encargo ao arrematante quando houver decisão judicial preclusa em sentido contrário. "Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 507 e 908, § 1º; CC/2002, art. 1.345. Jurisprudência relevante citada: TJSP, Agravo de Instrumento 2322040-92.2025.8.26.0000, Rel. Corrêa Patiño, 2ª Câmara de Direito Privado, j.28.10. 2025.RECURSO NÃO PROVIDO

7. Irresignada com o Acórdão de fls. 23/29, a Agravante interpôs o Recurso Especial (fls.34/48), fundamentando que a manutenção do Acórdão recorrido, viola os artigos 926, do Código de Processo Civil, artigo 1.345, do Código Civil, e artigos 24, 26 e 29, da Lei nº 6.766/1979.

8. Sobreveio Despacho de fls. 56/58 que não admitiu o Recurso Especial, sob o fundamento de que a Agravante não demonstrou de forma adequada a ofensa aos dispositivos legais citados, limitando-se a mencioná-los sem a devida fundamentação, e, que o recurso pretendia o reexame de provas e fatos do processo, o que é vedado em recurso especial, com fundamento no artigo 1.030, inciso V, do Código de Processo Civil, conforme trecho colacionado:

(...)

III. Pelo exposto, INADMITO o recurso especial, com base no art. 1.030, V, do CPC.

9. A Agravante trouxe, nas razões do Recurso Especial, assim como traz no presente recurso, entendimento doutrinário e jurisprudencial que alude às violações apontadas demonstrando que o Recurso Especial merece ser recebido e acolhido em todos os seus termos.

GOUVÊA FRANCO
ADVOGADOS

10. Desde já afirma que o intuito do presente recurso é ter a admissibilidade do Recurso Especial interposto, razão pela qual, por economia e para não deixar as presentes razões extensas, não realoca as teses do Recurso Especial e, sendo ele admitido, a Agravante, desde já, reitera todos os seus termos de fls. 34/48.

III.DAS RAZÕES DA REFORMA DA DECISÃO PROFERIDA

a. Do Atendimento aos Requisitos de Admissibilidade do Recurso Especial.

11. O Excelentíssimo Desembargador Presidente da Seção de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo não admitiu o Recurso Especial, por entender, em síntese, que não ficou demonstrada a alegada vulneração aos dispositivos arrolados (arts. 926 do CPC, 1345 do CC, 24, 26 e 29 da Lei 6766/79).

12. Especificamente, quanto ao entendimento aplicável, razão do presente Agravo, o D. Presidente decidiu, de forma completamente “*padrão*”, o que pode ser observado em inúmeros outros casos:

[...]

II. O recurso não reúne condições de admissibilidade.

Ofensa ao art. 926 do CPC; ao art. 1.345 do CC; aos arts. 24, 26 e 29 da lei 6.766/79:

Não ficou demonstrada a alegada vulneração aos dispositivos arrolados, pois as exigências legais na solução das questões de fato e de direito da lide foram atendidas pelo acórdão ao declinar as premissas nas quais assentada a decisão.

Nesse sentido, o E. Superior Tribunal de Justiça vem decidindo que "a simples alusão a dispositivos, desacompanhada da necessária argumentação que sustente a alegada ofensa à lei federal, não se mostra suficiente para o conhecimento do recurso especial" (Agravo em Recurso Especial 1871253/DF, Relator Ministro Marco Buzzi, in DJe de 09.08.2022). [...]

Pelo exposto, INADMITO o recurso especial, com base no art. 1.030, V, do CPC. [...]

GOUVÊA FRANCO
ADVOGADOS

13. Cumpre registrar que o Julgador se ateve à questão relacionada somente ao mérito do Recurso Especial, no que tange à ofensa aos dispositivos legais infraconstitucionais violados. não se dedicou a análise dos pressupostos formais de admissibilidade, como deveria, mas apenas limitou-se a analisar a ofensa (ou não) aos artigos de lei apontados no recurso, o que não é, definitivamente, de sua alçada analisar, sob pena de ingerência na competência do Colendo Superior Tribunal de Justiça.

14. Inclusive, para barrar a Agravante de recursos a serem interpostos – mesmo desconsiderando que é um direito da peticionante, o D. Presidente pontuou “*alerta*” que acabou, também, se tornando padrão nas decisões proferidas que deveriam analisar a admissibilidade de recurso excepcionais, mas, na verdade, as decisões padrão acabam atingindo o mérito das demandas o que não é de sua alçada:

(...)

IV. Alerto que esta Presidência não conhecerá de eventuais embargos declaratórios opostos contra a presente decisão. Isto porque o E. Superior Tribunal de Justiça já consagrou entendimento no sentido de que os embargos de declaração opostos contra decisão de inadmissão de Recurso Especial não têm o condão de interromper ou suspender o prazo recursal, uma vez que o único recurso cabível contra tal despacho é o agravo em Recurso Especial (nesse sentido: AgInt no AREsp 1599563/RJ, 3ª Turma, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, in DJe de 03.11.2021; AgInt no AREsp 1875740/RJ, 4ª Turma, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, in DJe de 28.10.2021; AgInt nos EDcl no EAREsp 1632917/SP, Corte Especial, Relator Ministro João Otávio de Noronha, in DJe de 11.03.2021 e AgInt no AREsp 1703448/RS, 4ª Turma, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, in DJe de 11.02.2021).

15. Com todo o respeito, o Excelentíssimo Presidente da Seção de Direito Privado do Tribunal “*a quo*” deveria ater-se aos requisitos de admissibilidade para verificar se os autos devem ser remetidos ao C. Superior Tribunal de Justiça e não “*se merecem*”, pois a questão do merecimento será a análise da Colenda Corte Superior de Justiça.

GOUVÊA FRANCO
ADVOGADOS

16. Vale asseverar que o Despacho de fls. 56/58 é, nitidamente, **decisão padrão**, quanto aos fundamentos que inadmitem o Recurso Especial pelo artigo 1.030, inciso V, do Código de Processo Civil, sobretudo considerando que a decisão não fundamenta em questões voltadas ao caso concreto indicando, diretamente, em que pontos a Agravante deixou de fundamentar suas razões para o recurso excepcional interposto.

17. Obviamente, a questão da admissibilidade de Recurso Especial é filtro, para diminuir o grande volume de recursos que se dirigem às Cortes Excepcionais e que não deveriam, mas os casos que não envolvem mero inconformismo e certa e exposta vulneração, da Lei, não podem ser entendidos como inadmissíveis ou mera análise fático-probatória, como é o caso dos autos.

18. Porém, os trechos colacionados deixam claro e explícito que o D. Presidente adentrou o mérito recursal, o que, com todo o respeito, não lhe compete, isso porque, a efetiva negativa de vigência ou contrariedade da lei federal é mérito do recurso, cuja competência para decidir é do colendo superior tribunal de justiça e não do e. tribunal local.

19. Com trechos “*padrões*” de decisões proferidas pelo E. Tribunal Paulista, a justificativa é que a vulneração, da lei, não restou comprovada. O que caberia ao Presidente seria analisar se os requisitos estão presentes e não apontar quanto à demonstração ou não das violações apontadas, o que cabe somente à Colenda Corte Superior.

20. Nesse sentido, útil, à guisa de ilustração, transcrever a reflexão levada a efeito por **Carlos Roberto Moreira**, que deixa clara a distinção entre **admissibilidade** (entenda-se por exame dos requisitos formais) e **mérito** (entenda-se conhecimento do recurso pelo Tribunal “*ad quem*” e seu consequente deslinde através do provimento ou improvimento), observando o seguinte:

Não compete ao Presidente ou ao Vice-Presidente examinar o mérito do recurso extraordinário ou especial, NEM LHE É LÍCITO

GOUVÊA FRANCO

ADVOGADOS

INDEFERÍ-LO POR ENTENDER QUE O RECORRENTE NÃO TEM RAZÃO: [aqui temos um espetacular exemplo de como a doutrina mais refinada condena a atitude levada a efeito pelo Tribunal a quo] ESTARIA, AO FAZÊ-LO, USURPANDO A COMPETÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL OU DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. TOCA-LHE, PORÉM, APRECIAR TODOS OS ASPECTOS DA ADMISSIBILIDADE DO RECURSO (...)

(Comentários ao Código de Processo Civil, 8. Ed., 1999, Volume V)

21. De mais a mais, **Nery & Nery** arrematam a questão com o seguinte posicionamento:

Ao Tribunal *a quo* cabe tão-somente verificar se estão presentes os requisitos formais do RE e do REsp. A efetiva violação da CF ou a efetiva negativa de vigência da lei federal são o mérito do recurso cuja competência para decidir é dos tribunais federais superiores (STF e STJ). É VEDADO AO TRIBUNAL DE ORIGEM DIZER QUE NÃO HOUE VIOLAÇÃO DA CF OU QUE NÃO EXISTIU NEGATIVA DE VIGÊNCIA DA LEI FEDERAL (NERY JR, Nelson e NERY, Maria Rosa de Andrade. Código de Processo Civil e Legislação Processual Civil em Vigor – Comentado. 6ª edição, São Paulo: RT)

22. Sendo assim, satisfeitas estão as condições de admissibilidade do Recurso Especial, em consonância com a alínea “a”, inciso III do artigo 105, da Carta Magna, de rigor, a reforma da decisão para admitir o processamento do Recurso Especial da Agravante.

b. Da Não Aplicação da Súmula nº 7, do Superior Tribunal de Justiça.

23. O Excelentíssimo Desembargador Presidente da Seção de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo afirma que a interposição do Recurso Especial da Agravante, esbarra na Súmula 7, do Superior Tribunal de Justiça, ensejando reanálise dos autos e, desta forma, inadmitiu o Recurso Especial, com fundamento no artigo 1.030, inciso V, do Código de Processo Civil, conforme trecho colacionado:

(...)

GOUVÊA FRANCO

ADVOGADOS

Além disso, ao decidir da forma impugnada, a D. Turma Julgadora o fez diante das provas e das circunstâncias fáticas próprias do processo sub judice, certo que as razões do recurso ativeram-se a uma perspectiva de reexame desses elementos. Mas isso é vedado pelo enunciado na Súmula 7 do E. Superior Tribunal de Justiça.

24. O trecho colacionado que aplica o entendimento da Súmula 7, do Superior Tribunal de Justiça, inibe a Ampla Defesa e o direito ao Acesso ao Judiciário, pois, em se tratando de decisão padrão, impede que a parte Agravante fundamente, justifique as razões de forma completa. Como se defender de decisão que serve para vários processos diferentes?

25. Claro que a Agravante entende que o julgador está livre para tomar seu convencimento, mas a liberdade é limitada à fundamentação e, neste condão a decisão proferida ateve-se em afirmar que o recurso esbarra na Súmula 7, do Superior Tribunal de Justiça, sem explicar.

26. A Agravante levantou tese individualizada para as violações por ela levantadas, já que todos os artigos se referiam ao mesmo assunto, até mesmo, o artigo 926, do Código de processo Civil, pois traz a não aplicação padrão de julgados proferidos sobre o mesmo tema.

27. A contrariedade apontada pela Agravante, não decorre do fato do Acórdão julgar contrariamente à tese apresentada, com base na análise dos termos dos autos, mas sim, ao fato que, mantendo a prescrição quinquenal, dispositivos infraconstitucionais são violados, bem como julgados já transitados não são aplicados.

28. Como dito anteriormente, o intuito do presente recurso não é realocar as teses das razões do Recurso Especial e, por esta razão, a Agravante não colaciona entendimentos doutrinários, julgados recentemente proferidos e artigos de lei levantados nas razões do Recurso Especial, razões, estas, reiteradas em todos os seus termos e constantes em fls. 34/48.

GOUVÊA FRANCO
ADVOGADOS

29. A Agravante, somente afirma que demonstrou todas as violações elencadas por ela, colacionando trechos da decisão atacada e do Acórdão de Agravo de Instrumento, levantando entendimento doutrinário sobre o assunto em baila e solidificando com julgados proferidos, inclusive, por esta Colenda Corte Superior.

30. É inadmissível, portanto, e, na verdade, que o D. presidente do Egrégio Tribunal Paulista análise o mérito recursal sem ater-se aos requisitos do recurso interposto, pois alegar que não estão vislumbradas as violações é afirmar que o recurso não merece provimento; afirmar que o recurso esbarra na Súmula 7, do Superior Tribunal de Justiça é afirmar que o D. Julgador não pode “*folhear*” os autos, o que não é o caso, pois o que não se admite é recurso para reanálise de provas e documentos.

31. Aliás, sobre o tema, que não se diga que a Agravante não impugnou, especificamente, os termos da decisão, pois a decisão padrão proferida, que também é utilizada em inúmeros outros processos, que altera somente os artigos suscitados nas razões recursais, não pode ser considerada apta à impugnação específica de seus termos, mas sim atacada com as razões demonstradas no curso da demanda e defendidas pela Agravante.

32. A decisão proferida que deveria ater-se ao caso dos autos é genérica e se observa o feito quando colaciona julgado que não tem relação nenhuma com os autos, para justificar a hipótese quanto à ausência das vulnerações apontadas:

(...)

Nesse sentido, o E. Superior Tribunal de Justiça vem decidindo que "a simples e genérica referência aos dispositivos legais desacompanhada da necessária argumentação que sustente a alegada ofensa à lei federal não é suficiente para o conhecimento do recurso especial" (Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Agravo em Recurso Especial 1549004/MS, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, in DJe de 25.06.2020).

GOUVÊA FRANCO
ADVOGADOS

33. Decisão genérica gera recurso menos específico e a Agravante entende que decisões genéricas também ocasionam cerceamento de defesa, reduzindo as margens recursais permitidas em Lei da Agravante, O QUE ACONTECE NO PRESENTE CASO.

34. Comumente, está se afastando o direito de recorrer, bem como negando aplicação ao Princípio da Ampla Defesa com decisões padrões, proferidas para rejeitar ou inadmitir recursos interposto, afastando de pronto a chance da parte de ter uma decisão proferida mais adequada ao caso concreto. Como impugnar, especificamente, cada ponto, de uma decisão genericamente proferida?

35. **No caso em comento, a análise do dispositivo violado não requer análise dos autos, mas mera obediência à legislação vigente e a aplicação de Princípios que garantem o Devido Processo Legal.**

36. Se de um lado, é preciso filtragem para evitar o congestionamento do Superior Tribunal de Justiça, por outro lado, a Súmula em questão não pode se tornar um obstáculo intransponível para a aplicação do direito ao caso concreto, isto é, dar o direito a quem o tem, sob pena de não justificar a sua existência.

37. Proibir o reexame dos fatos e provas, como prescreve a Súmula, não significa proibir o conhecimento de fato incontroverso reconhecido nas instâncias ordinárias, pois não é possível a aplicação da norma sem o exame do respectivo suporte fático e, este condão, se está diante da reavaliação dos termos que dos autos constam.

38. O caso dos autos não requer análise do conjunto fático-probatório, a não ser, que se entenda a somatória dos dispositivos aplicáveis e das datas de vencimento e de ajuizamento da ação, como reanálise dos termos dos autos. Se está diante de recurso que versa **EXCLUSIVAMENTE** de prescrição e aplicação de dispositivos legais que fixam a prescrição.

GOUVÊA FRANCO
ADVOGADOS

39. A decisão proferida é padronizada para impedir inúmeros recursos excepcionais de adentrarem os limites da Colenda Corte Superior de Justiça, o que pode ser observado por simples pesquisa na *internet*, nos *sítes* de busca e que, muitas vezes, acabam esbarrando na Súmula 07, sem ao menos versarem de questões que adentram os fatos da demanda, mas sim, pura e simplesmente, a fundamentação do mérito.

c. Do Mérito das Questões Levantadas pela Agravante.

40. A Agravante interpôs Recurso Especial de fls. 34/48, afirmando que a manutenção do Acórdão recorrido, viola os artigos 926, 1.022, do Código de Processo Civil, artigo 1.345, do Código Civil, artigos 24, 26 e 29, da Lei 6.766/1979.

41. A Agravante fundamentou suas violações nos próprios termos dos dispositivos em contrassenso aos autos, nos julgados recentemente proferidos pelos Tribunais Estaduais, em especial, Tribunal Paulista e pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça e, por fim, na doutrina que dá base para a formulação dos julgados proferidos.

42. A Agravante colacionou trechos do Acórdão recorrido e do Acórdão de Agravo de Instrumento, que analisou o mérito da Agravante, já que os aclaratórios foram rejeitados, mas os trechos demonstraram o afastamento da aplicação dos termos legais levantados pela Agravante e completa ausência de justificativa do julgado no seu afastamento.

43. Desse modo, para não tumultuar o presente recurso e, principalmente por respeito aos D. Ministros, que não precisam de reiteradas e copiadas razões recursais, a Agravante se dá ao direito de reiterar todas as razões de seu Recurso Especial de fls. 34/48, entendendo que o Agravo em Recurso Especial interposto irá admitir o Recurso Especial da Agravante, já que demonstrou estarem preenchidos todos os requisitos para sua interposição.

IV.DOS PEDIDOS

44. Demonstrado o flagrante desacerto do Despacho (fls. 56/58) que negou acesso a este Colendo Superior Tribunal de Justiça, requer a Agravante seja o presente Agravo conhecido, bem como lhe seja dado integral provimento para admitir o Recurso Especial (de fls. 34/38) ao exame do Superior Tribunal de Justiça, julgando esse último na mesma oportunidade, nos termos do art. 1.042, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil, para o fim de reformar o julgado proferido pelo Tribunal *a quo* e, considerando os artigos infraconstitucionais mencionados, a saber: **(i)** artigo 926, do Código de Processo Civil; **(ii)** artigo 1.345, do Código Civil; e **(iii)** artigos 24, 26 e 29, da lei 6.766/1979, para aplicar a natureza *propter rem* da obrigação que envolve as partes, principalmente, considerando os inúmeros julgados proferidos, que coadunam com as razões da agravante.

45. A Agravante ratifica todos os termos das razões recursais de fls. 39/58, que já constam dos autos.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 5 de maio de 2026.

Tabata Prando Carpanezi
OAB/SP 425.785

Aline Martim da Silva
OAB/SP 453.064

Júlia Dieguez Almeida
CPF/MF nº 526.296.968-20



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento de Recursos aos Tribunais Superiores
de Direito Privado 1

CONCLUSÃO

Faço estes autos conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador Presidente da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

São Paulo, 6 de agosto de 2026.

Eliane Catarossi, Matr. M808469, Escrevente Técnico Judiciário

Processo nº 2363161-03.2025.8.26.0000

Vistos.

1. Nos termos do artigo 1042, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil atual, mantenho a(s) decisão(ões) agravada(s) por seus próprios fundamentos.

2. Subam os autos.

São Paulo, 6 de agosto de 2026.

ROBERTO NUSSINKIS MAC CRACKEN
PRESIDENTE DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
SJ 3.1 – Unidade de Processamento Judicial de Direito Privado 1
Pátio do Colégio, 73 - 4º andar - Centro Histórico de São Paulo -
CEP: 01016-040 - São Paulo/SP

REMESSA

Processo nº: **2363161-03.2025.8.26.0000**
Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Associação**
Agravante: **Administradora Jardim Acapulco Ltda**
Agravado: **Jose Cerchiari Junior**
Relator(a): **EMERSON SUMARIVA JÚNIOR**
Órgão Julgador: **5ª Câmara de Direito Privado**

Remeto os presentes autos ao Superior Tribunal de Justiça **(Rbt)**.

São Paulo, 11 de agosto de 2026.

DÉBORA MORATO DE PAULA - Matrícula: 376804
Escrevente Técnico Judiciário