



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000006343

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028808-95.2024.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelado CONDOMINIO RESIDENCIAL JUSCELINO KUBITSCHECK.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 35199

Apelação Cível 1028808-95.2024.8.26.0506

Apelante: Cdhu - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

Apelado: Condominio Residencial Juscelino Kubitscheck

Comarca: Ribeirão Preto

Juiz: Renê José Abrahão Strang

Apelação. Embargos à execução. Cotas Condominiais. CDHU. Sentença de parcial procedência. Insurgência da embargante. Recurso que não deve ser provido. Pretensão que deve ser analisada à luz da decisão proferida nos autos do Recurso Repetitivo nº 1.345.331 do STJ. Ausência de notificação acerca da cessão ao condomínio. Provas que não demonstram a ciência do condomínio sobre o compromisso de compra e venda. Lapso temporal decorrido insuficiente para acarretar a presunção de que o condomínio tivesse ciência inequívoca da transação, pois nada no feito indica que a posse esteja, de fato, sendo exercida pela compromissária compradora e que, se exercida, dela tivesse pleno conhecimento o condomínio. Documentos acostados aos autos, ademais, que são suficientes para demonstrar a existência do débito. Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra respeitável sentença, cujo relatório se adota, que, nos autos embargos à execução, julgou

parcialmente procedentes os pedidos dos embargos apenas para excluir da planilha de débito as parcelas referentes aos meses de junho e julho de 2018, atingidas pela prescrição. Reconhecida a sucumbência recíproca, as partes foram condenadas ao pagamento de honorários advocatícios devidos aos patronos da parte adversa fixados em 10% sobre o proveito econômico obtido (fls. 433/434).

Inconformada, apela a ré CDHU. Sustenta que não é parte legítima para figurar no polo passivo da ação, atribuindo a responsabilidade ao cessionário, possuidor do bem, nos termos do Tema Repetitivo 886 do STJ. Registra o tempo de posse, indicando a ciência inequívoca do condomínio. Transcreve precedentes. Aduz a carência da ação e destaca a inexigibilidade do débito, observando a ausência de constituição em mora. Ressalta a ausência de demonstração do débito, inexistindo os respectivos boletos, incorrendo a sentença em cerceamento de defesa. Requer o provimento do recurso, para excluir a responsabilidade da CDHU do pagamento da despesa condominial (fls. 437/454).

Houve resposta (fls. 497/505)

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A alegação de ilegitimidade passiva, nos termos aventados, confunde-se com a própria questão de mérito, e nesse âmbito é analisada.

A responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais, quando existente compromisso de compra e venda não levado a registro, foi tratada pelo C. Superior Tribunal de Justiça. Firmou-se o entendimento, em sede de recursos repetitivos, no sentido de que a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. Confira-se a ementa desse julgado:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO.** LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. **IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. 1.** Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador. 2. No caso concreto, recurso especial não provido. (STJ, REsp nº 1.345.331/RS, Relator: Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 8/4/2015) (realces não originais).

Da leitura da ementa e do inteiro teor do referido julgado conclui-se que a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador deve ser afastada sempre que ficar demonstrado que (i) o promissário comprador se imitira na posse do bem e (ii) o condomínio tivera ciência inequívoca da transação.

No caso em exame, não se entrevê demonstração da satisfação desses dois requisitos, que são cumulativos.

Conquanto a análise dos documentos juntados pela CDHU demonstre a transferência da posse à promissária compradora (fls. 67/80) – recebida em novembro de 2005, conforme termo de entrega de chaves juntado (fl. 81) – não houve demonstração de que o condomínio tivera ciência inequívoca da transação.

De fato, a CDHU não comprovou ter notificado o condomínio para cientificá-lo da transação, por meio de comunicação da transferência dos direitos relativos à unidade condominial, não trouxe documento indicando tratativas mantidas pela compromissária compradora com o condomínio ou congêneres.

O lapso temporal decorrido desde a entrega das chaves, respeitada a opinião diversa, não é suficiente para acarretar a presunção de que o condomínio tivesse ciência inequívoca da transação, pois, como dito no parágrafo anterior, nada no feito indica que a posse esteja, de fato, sendo exercida pelo promissário comprador e que, se exercida, dela tivesse pleno conhecimento o condomínio.

Em casos similares, assim já decidiu este E. Tribunal, incluindo esta C. Câmara:

AÇÃO DE COBRANÇA – CONDOMÍNIO –

Legitimidade passiva do proprietário, promitente vendedor – **Ausência de ciência inequívoca do condomínio sobre a transferência da unidade** – Ônus de comunicação da apelante não demonstrado – Obrigação de pagamento das cotas condominiais – Débito comprovado – Sem demonstração de pagamento – **Eventual direito de regresso a ser perseguido em ação própria** – Responsabilidade da apelante limitada aos valores vencidos até a sentença, quando o condomínio teve ciência inequívoca da alienação da unidade – Sucumbência recíproca. *Apelação parcialmente provida.* (TJ/SP, Apelação nº 1014813-38.2019.8.26 .0361, Relator: Des. Sá Moreira de Oliveira, 33ª Câmara de Direito Privado, julgado em 20/7/2020) (realces não originais).

AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. *Sentença de procedência. **Recurso da CDHU, alegando ilegitimidade de parte.** Não acolhimento. Questão resolvida pelo STJ, no âmbito do REsp nº 1.345.331/RS, sob o rito dos repetitivos. **Provada a ocupação do imóvel pelo apontado mutuário, mas não o conhecimento inequívoco do condomínio a respeito do título da ocupação,** responde a apelante pelo débito cobrado. Obrigação com termo certo. Despicienda a notificação para constituir o devedor e mora. Mora ex re, operada automaticamente, pelo não pagamento do débito no prazo certo (dies interpellat pro homine – CC, art. 397). Impugnação genérica do débito. Impossibilidade. A alegação de ausência da origem do débito não aproveita ao condômino inadimplente, que tem o ônus de provar a*

sua ilegalidade ou efetivar o seu pagamento. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJ/SP, Apelação nº 1012142-13.2017.8.26.0361, Relator: Des. Airton Pinheiro de Castro, 29ª Câmara de Direito Privado, julgado em 31/3/2020) (realces não originais).

DESPESAS DE CONDOMÍNIO – Cobrança – Pretensão julgada procedente – Preliminar de ilegitimidade passiva não acolhida, dada a possibilidade da cobrança tanto em face da cedente e promitente vendedora, como dos cessionários e promissários compradores, dependendo do caso – Entendimento firmado pelo STJ, quando do julgamento do REsp nº 1.345.331, sob o rito do artigo 543-C, do CPC – Ausência de prova de que o condomínio tenha sido cientificado da alienação e da transmissão da posse da unidade – Interesse de agir presente – Débito cobrado devidamente demonstrado – Apelação não provida. (TJ/SP, Apelação nº 1001481-04.2019.8.26.0361, Relator: Des. Sá Duarte, 33ª Câmara de Direito Privado, julgado em 29/1/2020) (realces não originais).

Cobrança de condomínio. Ação movida contra a CDHU, a quem o condomínio atribui a titularidade da unidade devedora. Sentença de procedência, com condenação ao pagamento de despesas inadimplidas e as vincendas até a satisfação do débito. Ré, promissária cedente, que é responsável pelo pagamento das parcelas vencidas antes da ciência inequívoca do condomínio autor a respeito da promessa de cessão com opção de compra, o que nem nestes autos foi comprovado. Aplicação do

entendimento consubstanciado pelo E. STJ, no Recurso Especial Repetitivo nº 1.345.331. Apelo improvido. (TJ/SP, Apelação nº 1016201-73.2019.8.26.0361, Relator: Des. Soares Levada, 34ª Câmara de Direito Privado, julgado em 3/6/2020) (realces não originais).

Nesse contexto, não havendo como concluir pela ciência inequívoca do exercício da posse pela promissária compradora, permanece a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder pelas despesas condominiais.

No que tange às cobranças, em se tratando de despesas condominiais, a constituição em mora independe de notificação premonitória. As cotas condominiais são obrigações positivas, líquidas e com termo certo, na forma do disposto no artigo 397, caput, do Código Civil e, portanto, a mora é *ex re*, constituindo-se de pleno direito no seu vencimento.

Ademais, não convencem as linhas argumentativas no sentido de que a cobrança realizada pelo condomínio não está respaldada por documentos capazes de comprovar a origem dos valores exigidos e de seu direito. Isso porque, consoante entendimento pacífico deste E. Tribunal de Justiça, há presunção de legitimidade de regularidade nas cobranças efetuadas por condomínio edilício, haja vista a existência de expressa disposição legal estabelecendo que os condôminos têm dever legar de contribuir para as despesas condomínio, nos termos do artigo 1.336, inciso I, do Código Civil.

Consequência de tal entendimento é justamente, a desnecessidade de que o condomínio apresente todos os documentos aptos a demonstrarem a origem do débito perseguido, tais quais atas de assembleias, comprovantes de despesas ou boletos. Com efeito, para fins de cobrança de despesas condominiais, tem-se por suficiente a instrução da petição inicial com a

representação do condomínio, e memorial referente ao débito cobrado, discriminando-o. Assim, *“é desnecessária a apresentação, pelo Condomínio, de documentos que demonstrem a formação do crédito e o respectivo inadimplemento, tais como balancetes, prestações de contas e atas de assembleias com previsões orçamentárias, na medida em que é presumida a licitude da cobrança. Como é cediço, a própria existência da propriedade condominial gera despesas que devem ser suportadas pelos condôminos, não se concebendo que este usufrua dos serviços postos pelo condomínio à disposição de sua unidade autônoma e deixe de honrar a cota que lhe cabe nos custos de manutenção, onerando os demais condôminos que respondem pelo inadimplente”* (TJSP; Apelação Cível 1001534-53.2017.8.26.0361; Relator (a): Maria Cristina de Almeida Bacarim; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 03/06/2019).

Destarte, nada macula a respeitável sentença que deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Em razão da interposição recursal, majoram-se os honorários advocatícios devidos aos patronos da apelada para o equivalente a 12% sobre o valor do proveito econômico obtido, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, levando-se em conta os critérios do §2º do mesmo dispositivo.

Ante o exposto, ***nega-se provimento*** ao recurso.

ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI
Relatora