



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000279260

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016297-36.2022.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelado CONDOMÍNIO NOVA CALIFÓRNIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 24 de março de 2025.

Flávia Beatriz Gonzalez da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica

Apelação n.º: 1016297-36.2022.8.26.0506

Apelante: CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

Apelado: Condomínio Nova Califórnia

Vara de origem: 8ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto

Voto n. 2109.

Ementa: Cobrança de Taxas Condominiais – Legitimidade Passiva – CDHU – Proprietário Registral – Natureza *Propter Rem* da Obrigação – Consolidação da propriedade em nome da CDHU – Propriedade incontroversa – Preliminar de ilegitimidade passiva afastada – RECURSO DESPROVIDO – Honorários advocatícios majorados a 20% (vinte por cento) do valor atualizado da condenação, na forma do artigo 85, § 11, do CPC.

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo requerido contra a r. sentença de fls. 257/262 que julgou procedente a ação de cobrança de débitos condominiais proposta por **Condomínio Nova Califórnia** contra a **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU**, para condenar a ré a pagar ao autor as taxas condominiais vencidas e vincendas durante o trâmite da ação (art. 323, do Código de Processo Civil) corrigido monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e acrescido de juros de mora conforme o Código Civil, tendo, em ambos os casos, como termo inicial a data dos respectivos vencimentos, mais a multa prevista na convenção condominial (artigo 40, fls. 28), julgando extinto o feito, nos termos do art. 487, I do Código de Processo Civil. Condenou a parte vencida ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Atribuiu-se à causa o valor de R\$1.473,77.

Apela a ré, buscando a inversão do julgado, sustentando, em síntese, ilegitimidade passiva, dizendo não ser responsável pelo débito em questão porque a propriedade foi alienada a terceiro há mais de 14 anos.

Recurso tempestivo, devidamente preparado e regularmente processado.

Contrarrazões às fls. 321/326 contrapondo-se às alegações recursais.

Não houve oposição à realização do Julgamento Virtual dos recursos, nos termos da Resolução nº 772/2017, do Órgão Especial deste Tribunal.

Estão presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso interposto.

É o relatório.

O recurso deve ser desprovido.

Trata-se de ação de cobrança promovida pelo Condomínio Nova Califórnia contra a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, sob o resumido fundamento de que, em razão do inadimplemento das taxas condominiais referentes ao apartamento 44 bloco D, dos períodos descritos na inicial, de setembro/2019 a março/2022, tornou-se credor da quantia atualizada de R\$ 1.473,77 (mil, quatrocentos e setenta e três reais e setenta e sete centavos).

O caráter *propter rem* das despesas condominiais encontra fundamento na própria natureza jurídica dessas obrigações, que se vinculam diretamente ao imóvel e não à pessoa do proprietário ou possuidor.

Tais despesas têm como objetivo garantir a manutenção e preservação das áreas comuns do condomínio, sendo, portanto, imprescindíveis para a convivência harmoniosa e a adequada gestão condominial.

Dessa forma, o vínculo obrigacional acompanha a titularidade do imóvel, conforme entendimento consolidado na doutrina e na jurisprudência.

Nesse sentido:

"RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DÉBITOS CONDOMINIAIS POSTERIORES À IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR E DO COMPRADOR. IMPUTAÇÃO DO DÉBITO AO COMPRADOR. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. INTERPRETAÇÃO DO RESP 1.345.331/RS, JULGADO PELO ART. 543-C DO CPC. 1. Controvérsia acerca da responsabilidade do promitente vendedor (proprietário) pelo pagamento de despesas condominiais geradas após a imissão do promitente comprador na posse do imóvel. 2 2. Caráter 'propter rem' da obrigação de pagar cotas condominiais. 3. Distinção entre débito e responsabilidade à luz da teoria da

dualidade do vínculo obrigacional. 4. Responsabilidade do proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento das despesas condominiais, ainda que posteriores à imissão do promitente comprador na posse do imóvel. 5. Imputação ao promitente comprador dos débitos gerados após a sua imissão na posse. 6. Legitimidade passiva concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador para a ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão na posse. 7. Preservação da garantia do condomínio. 8. Interpretação das teses firmadas no REsp 1.345.331/RS, julgado pelo rito do art. 543-C do CPC. 9. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. (STJ, REsp 1.442.840/PR, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 06/08/2015)"

No caso em análise, a alegação da ré de que o imóvel está sob a posse de terceiro é diametralmente oposta à informação da matrícula do imóvel anexada às fls. 09/12, atestando a consolidação da propriedade fiduciária à CDHU desde 13 de junho de 2019, anteriormente aos débitos exigidos na ação.

Emerge inexorável, nestas condições, a afirmação de que a CDHU é a proprietária do imóvel perante o fôlio real, porquanto comprovada por certidão do registro imobiliário, de modo que a tese recursal desenvolvida, de não ser proprietária do imóvel, em evidente contradição com as provas dos autos, flerta temerariamente com a previsão do artigo 80, inciso I, do Código de Processo Civil: "*Art. 80. Considera-se litigante de má-fé aquele que: I - deduzir pretensão ou defesa contra texto expresso de lei ou fato incontroverso*".

Aliás, a ausência de questionamento específico sobre tal circunstância, de que a CDHU consta como proprietária no registro imobiliário, que já era apontada pelo condomínio desde a inicial, caracteriza nítida violação ao princípio da dialeticidade, pela ausência de contraposição aos fundamentos da decisão recorrida.

Nos ensinamentos de Araken de Assis, "*o fundamento do princípio da dialeticidade é curial. Sem cotejar as alegações do recurso e a motivação do ato impugnado, mostrar-se-á impossível ao órgão 'ad quem' avaliar o desacerto do ato, a existência de vício de juízo ('error in judicando'), o vício de procedimento ('error in procedendo') ou o defeito típico que enseja a declaração do provimento. A motivação do recurso delimita a matéria impugnada (art. 515, 'caput'). É essencial, portanto, à predeterminação da extensão e profundidade do efeito devolutivo (...). É preciso que haja simetria entre o decidido e o alegado no recurso. Em outras*

*palavras, a motivação deve ser, a um só tempo, específica, pertinente e atual*¹.

Dessa forma, nos termos da fundamentação acima, entendo ser o caso de desprovidimento do recurso.

Vale deixar consignado que o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos apresentados pelas partes. Sua função é fundamentar a decisão de maneira suficiente, abordando os pontos essenciais e relevantes para o deslinde da controvérsia. Desde que a decisão esteja devidamente motivada e enfrente as questões centrais do caso, a ausência de manifestação sobre todas as alegações não configura nulidade, conforme entendimento consolidado pela jurisprudência.

Sua função é fundamentar a decisão de maneira suficiente, abordando os pontos essenciais e relevantes para o deslinde da controvérsia.

Desde que a decisão esteja devidamente motivada e enfrente as questões centrais do caso, a ausência de manifestação sobre todas as alegações não configura nulidade, conforme entendimento consolidado pela jurisprudência.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso. Em razão da sucumbência, majoro os honorários advocatícios arbitrados em primeira instância para 20% (vinte por cento) do valor atualizado da condenação, na forma do art. 85, § 11, do CPC.

Por fim, uma advertência: atentem-se as partes para o detalhe de que a oposição de Embargos de Declaração fora das hipóteses legais ou com efeitos meramente infringentes poderá dar ensejo à imposição da multa prevista no artigo 1026, § 2º, do CPC.

Flávia Beatriz Gonçalves da Silva

RELATORA

Assinatura Eletrônica

¹ Manual dos Recursos; 2ª ed. rev., atual. e ampl., São Paulo: Ed. RT, 2008; pg. 98.