



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000279558

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018825-32.2024.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, são apelados CONCEPTON RP ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA E IMOBILIARIA LTDA - SISCON RP e ALLCON PRIME FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CEDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 24 de março de 2025.

GOMES VARJÃO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Comarca: **FRANCA – 3ª VARA CÍVEL**

Apelante: **CDHU – COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Apelada: **CONCEPTION RP ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA E
IMOBILIÁRIA LTDA. – SISCON RP E OUTRO**

MM. Juiz Prolator: **Humberto Rocha**

VOTO Nº 45.875

**Execução de título extrajudicial. Despesas
condominiais.**

**Embargos à execução. As obrigações
condominiais, conforme assentado
entendimento jurisprudencial, têm natureza
propter rem, que vincula à dívida a própria
unidade condominial, constituindo esta a
principal garantia de adimplemento do débito.
Ausente prova da ciência do condomínio
sobre a promessa de cessão do imóvel, que
não foi averbada na matrícula, é concorrente a
responsabilidade do proprietário e do
adquirente, conforme interpretação e alcance
que o próprio E. Superior Tribunal de Justiça,
no REsp 1.442.840/PR, confere ao Recurso
Especial Repetitivo nº REsp 1.345.331/RS.
Legitimidade passiva da CDHU. Improcedência
mantida.**

Recurso improvido.

A r. sentença de fls. 219/221, cujo relatório se adota,
julgou improcedentes embargos à execução de despesas condominiais, e
condenou a autora ao pagamento de custas, despesas processuais e
honorários advocatícios fixados em 15% do valor atualizado da causa.

Apela a executada embargante (fls. 226/245).

Preliminarmente, afirma ser é parte ilegítima para figurar no polo passivo da execução, visto que o imóvel gerador das despesas condominiais em questão foi comercializado e a responsabilidade pelo pagamento das referidas despesas é da mutuária *Silvana de Carvalho Rodrigues*, titular do domínio útil do bem por força de contrato firmado em 13.09.2007. Acrescenta haver carência de ação, porquanto a recorrente desconhece a dívida, não demonstrou prévia resistência em a adimplir, tampouco foi constituída em mora. No mérito, em síntese, aduz que condomínio tem ciência da imissão na posse da mutuária. Afirma a inexigibilidade do débito, na medida em que não participou do ato que instituiu a cobrança das despesas condominiais. Esclarece ser ente vinculado ao Governo do Estado de São Paulo e seu objetivo é a construção de moradias para a população de baixa renda. Afirma que, diante disso, é incabível a pretensão de querer lhe atribuir a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais. Acrescenta que, de acordo com a Lei nº 4.591/64, os adquirentes dos imóveis por ela construídos são investidos de todas as vantagens e obrigações relacionadas ao uso e gozo do bem. Argumenta ser incabível a atribuição de responsabilidade subsidiária ou solidária, uma vez que não usufruiu direta ou indiretamente da estrutura do condomínio. Por isso, requer a reforma da r. decisão agravada.

Recurso contrariado (fls. 251/259).

É o relatório.

Cuida-se de embargos à execução fundada no inadimplemento das despesas condominiais do apartamento nº 22 do bloco G, do condomínio apelante, vencidas entre 25.01.2019 e 25.02.2024, no valor de R\$10.279,19, já observado pagamento parcial (fls. 44/45 dos autos da execução¹).

¹ Processo nº 1009452-74.2024.8.26.0196

A apelante se opôs à execução por meio dos presentes embargos, nos quais alegou, em suma, não ser a responsável pelo pagamento das referidas despesas.

Pois bem, não se descuida que o E. Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial Repetitivo nº 1.345.331/RS, firmou o entendimento de que a responsabilidade pelas despesas condominiais pode recair tanto sobre o promitente vendedor, quanto sobre o promissário comprador, mas será exclusivamente deste se houver comprovação de que se imitiu na posse e de que ao condomínio foi dada ciência inequívoca da transação.

No caso vertente, os elementos reunidos nos autos demonstram que em 03.09.2007 houve, relativamente à unidade 22-G do condomínio autor, a celebração de “cessão de posse e promessa de compra e venda de imóvel e outras avenças”, tendo como cedente a CDHU, e como cessionária Silvana de Carvalho Rodrigues (fls. 23/42). Há, inclusive, termo de entrega de chaves firmado pela cessionária, a indicar sua efetiva imissão na posse do bem (fl. 38).

Ocorre que o próprio E. STJ, no julgamento do REsp 1.442.840/PR, verificou a necessidade de interpretar a tese firmada no REsp 1.345.331/RS, por considerar que haveria contradição – apenas aparente – entre ela e a solução efetiva dada ao caso concreto. Concluiu, por isso, “à luz da teoria da dualidade da obrigação”, que vendedor e comprador têm legitimidade concorrente para responder pelos débitos condominiais, inclusive aqueles constituídos após a imissão na posse.

Oportuna, para pleno entendimento da interpretação e alcance que a própria Corte Especial confere ao seu REsp 1.345.331/RS, a transcrição da ementa e de excertos do voto condutor do REsp 1.442.840/PR (Rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, DJe

21.08.2015):

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. 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.

(...)

Nos casos de promessa de compra e venda não ultimada, havia intensa controvérsia acerca da responsabilidade do promitente vendedor e do promitente comprador quanto ao pagamento das despesas condominiais.

Essa controvérsia foi enfrentada por esta Corte Superior no julgamento do REsp 1.345.331/RS, tendo-se consolidado, pelo rito do art. 543-C do Código de Processo Civil, o entendimento de que a imissão na posse define a responsabilidade do promitente comprador pelas despesas condominiais.

A propósito, confira-se a ementa do acórdão paradigma da tese:

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.

(REsp 1.345.331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 20/04/2015)

Pela leitura isolada da tese 1, 'c', desse precedente, o proprietário (in casu, promitente vendedor) estaria isento de arcar com as despesas de condomínio a partir da imissão do promitente comprador na posse do imóvel, o que conduziria à improcedência do pedido de cobrança deduzido nos presentes autos.

Porém, a tese firmada no repetitivo deve ser interpretada de acordo com a solução dada ao caso que deu origem à afetação.

No caso do REsp 1.345.331/RS, a ação de cobrança havia sido ajuizada contra o proprietário (promitente vendedor), tendo havido embargos de terceiro pelos promitentes compradores na fase de execução.

Naquele julgado, entendeu-se que a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais seria dos

promitentes compradores, porque relativas a débitos surgidos após a imissão destes na posse do imóvel.

Porém, não se desconstituiu a penhora do imóvel, como se verifica no seguinte trecho do voto do relator:

Assim sendo, a responsabilidade pelas despesas condominiais, nas circunstâncias expostas, deve recair sobre os adquirentes do imóvel, ora recorrentes, sendo legítima a penhora desate, em sede de execução de sentença.

Há, portanto, uma aparente contradição entre a tese e a solução dada ao caso concreto, pois a tese 1, 'c', em sua literalidade, conduziria à desconstituição da penhora sobre o imóvel do promitente vendedor.

A contradição, contudo, é apenas aparente, podendo ser resolvida à luz da teoria da dualidade da obrigação, como passo a propor.

Observe-se, inicialmente, que o promitente comprador não é titular do direito real de propriedade, tendo apenas direito real de aquisição caso registrado o contrato de promessa de compra e venda.

Desse modo, o condomínio ficaria impossibilitado de penhorar o imóvel.

Restaria, então, penhorar bens do patrimônio pessoal do promitente comprador.

Porém, não é rara a hipótese em que o comprador esteja adquirindo seu primeiro imóvel, e não possua outros bens penhoráveis, o que conduziria a uma execução frustrada.

Esse resultado, a meu juízo, não se coaduna com a natureza, tampouco com finalidade da obrigação *propter rem*.

Quanto à natureza, é da essência dessa obrigação que ela nasça automaticamente com a titularidade do direito real e somente se extinga com extinção do direito ou a transferência da titularidade, ressalvadas as prestações vencidas.

Como se verifica, não há possibilidade de a obrigação se extinguir por ato de vontade do titular do direito real, pois a fonte da obrigação *propter rem* é a situação de jurídica de direito real, não a manifestação de vontade.

Logo, a simples pactuação de uma promessa de compra e venda não é suficiente para extinguir a responsabilidade do proprietário pelo pagamento das despesas de condomínio.

De outra parte, quanto à finalidade, a obrigação *propter rem* se destina a manter a conservação da coisa.

Sobre esse ponto, Maurício Bunazar, em obra dedicada exclusivamente ao tema, afirma que “*a verdadeira função da obrigação 'propter rem' é a conservação da 'res' objeto da situação jurídica, real ou pessoal, que deflagrou a obrigação*” (Obrigação *propter rem*: aspectos teóricos e práticos. São Paulo: Atlas, 2014, p. 81).

Nessa esteira, ao se desconstituir a penhora sobre o imóvel, o atendimento da finalidade de conservação acaba sendo comprometida, pois o condomínio passa a depender da incerta possibilidade de encontrar bens penhoráveis no patrimônio do promitente comprador.

Vale lembrar, ainda, que a mera possibilidade de penhora do imóvel tem, por si só, o efeito psicológico de desestimular a inadimplência, de modo que a impossibilidade de penhora geraria o efeito inverso, atentando contra a finalidade da obrigação *propter rem*, que é manter a conservação da coisa.

Há premente necessidade, portanto, de se firmar uma adequada interpretação da tese firmada pelo rito do art. 543-C do CPC, de modo a afastar interpretações contrárias à natureza e à finalidade da obrigação *propter rem*.

Um interpretação interessante pode ser obtida com a aplicação da teoria da dualidade do vínculo obrigacional, como propõe Bunazar (*ibid.*, p. 146), para a hipótese de pluralidade de direitos subjetivos reais sobre a coisa.

A teoria da dualidade do vínculo obrigacional, conforme ensina Judith Martins-Costa, foi desenvolvida por Alois von Bekker e Ernst Immanuel Brinz, e aperfeiçoada por Von Gierke.

Esses juristas propuseram a decomposição da obrigação em débito (*schuld*), o dever de prestar, e responsabilidade (*haftung*), a sujeição do devedor, ou terceiro, à satisfação da dívida (cf. Comentários ao novo Código Civil, vol. V, tomo I. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 16).

Aplicando-se essa teoria à obrigação de pagar despesas condominiais, verifica-se que o débito deve ser imputado a quem se beneficia dos serviços prestados pelo condomínio, no caso, o promitente comprador, valendo assim o brocardo latino *ubi commodum, ibi incommoda*.

Até aqui, não há, a rigor, nenhuma novidade.

A grande diferença é que o proprietário não se desvincula da obrigação, mantendo-se na condição de responsável pelo pagamento da dívida, enquanto mantiver a situação jurídica de proprietário do imóvel.

Essa separação entre débito e responsabilidade permite uma solução mais adequada para a controvérsia, preservando-se a essência da obrigação *propter rem*.

Restauram-se, desse modo, as conclusões de um entendimento já trilhado por esta Corte Superior, em voto proferido pelo Min. RUY ROSADO DE AGUIAR, conforme se verifica na seguinte ementa:

CONDOMÍNIO. Despesas. Ação de cobrança. Legitimidade passiva. - A ação de cobrança de quotas condominiais pode ser proposta tanto contra o proprietário como contra o promitente comprador, pois o interesse prevalente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher, - entre aqueles que tenham uma relação jurídica vinculada ao imóvel (proprietário, possuidor, promitente comprador, etc.), - o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ressalvado a este o direito regressivo contra quem entenda responsável. - Ação promovida contra o proprietário. Recurso conhecido, mas improvido. (REsp 194.481/SP, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, DJ 22/03/1999).

É certo que esse julgado acabou sendo superado, ante os questionamentos do Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, no EREsp 138.389/MG, o que influenciou a jurisprudência desta Corte a partir de então.

Cabe, portanto, enfrentar os referidos questionamentos.

O primeiro diz respeito à possibilidade de o proprietário do imóvel ficar vinculado à obrigação por longos anos, caso o promitente comprador não providencie a lavratura da escritura e o devido registro.

Esse questionamento, a meu juízo, diz respeito exclusivamente à relação obrigacional estabelecida entre o proprietário (promitente vendedor) e o promitente comprador, que poderiam estabelecer prazo para a ultimateção do negócio jurídico, inclusive com a fixação de multa.

Se não o fizeram, deixaram aberta a possibilidade de o negócio jurídico ficar pendente de exaurimento por longos anos, devendo arcar com as consequências de seus atos.

O outro questionamento diz respeito à possível falta de interesse do proprietário, ou melhor “quase ex-proprietário”, em contestar a ação de cobrança de despesas condominiais, uma vez que o interesse direito seria do promitente comprador, já imitado na posse do imóvel.

Sobre esse ponto, cabe ressaltar que o proprietário do imóvel responde pelos débitos condominiais com todo o seu patrimônio, não somente com o imóvel, pois a obrigação *propter rem* não se confunde com os direitos reais de garantia.

Não se pode afirmar, portanto, que faltaria interesse ao proprietário em contestar a demanda, pois correrá o risco de sofrer constrição em seu patrimônio pessoal, uma vez que dinheiro e depósitos bancários têm preferência sobre a penhora do imóvel (cf. art. 655, inciso I, do CPC).

De outra parte, o promitente comprador poderá, a qualquer tempo, ingressar na demanda como assistente litisconsorcial (cf. art. 54 do CPC), para assumir a defesa de seus interesses.

Por último, não me restam dúvidas de que, entre o risco de o condômino inadimplente perder o imóvel e o risco de a comunidade de condôminos ter que arcar com as despesas da unidade inadimplente, deve-se privilegiar o interesse coletivo dessa comunidade em detrimento do interesse individual do condômino inadimplente.

Conclui-se, portanto, que os questionamentos referidos no EREsp 138.389/MG não obstam a interpretação da tese à luz da teoria da dualidade da obrigação.

Passando ao caso concreto, não merece provimento o recurso especial interposto pela proprietária do imóvel, COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, pois esta, embora não seja devedora, é também responsável pelo débito.

Cabe anotar que a posição acima está em consonância com o que esta Col. Câmara já assentou em inúmeras oportunidades, no sentido de que a natureza *propter rem* das obrigações condominiais vincula à dívida a própria unidade condominial, constituindo esta a principal garantia de adimplemento do débito, razão pela qual, via de regra, é do proprietário da unidade autônoma a incumbência de responder pelas respectivas despesas.

Na hipótese dos autos, de fato, não há qualquer elemento que indique que a cessão foi comunicada ao condomínio, tampouco que este tivesse tido ciência do ato, a par da ausência de averbação do compromisso na matrícula do imóvel.

Nesse contexto, portanto, evidente a legitimidade da apelante para responder aos termos da execução.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso e, com fundamento no art. 85, §11, do CPC, elevo os honorários advocatícios para 20% do valor atualizado da causa.

É meu voto.

Des. GOMES VARJÃO

Relator