



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 16º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Pátio do Colégio 73 - 9º andar - sala 907 - Sé - CEP 01016-040
São Paulo/Capital
Fone (11) 3489-3814

Registro: 2025.0000289558

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2276020-77.2024.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante BANCO DO BRASIL S/A, é agravado CONDOMÍNIO CEDRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ANDRADE NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento n.2276020-77.2024.8.26.0000

Agravante: Banco do Brasil

Agravado: Condomínio Cedro

Comarca: Sorocaba - 3ª Vara Cível (autos nº 1002340-34.2023.8.26.0602)

Juíza prolatora: Cecília de Carvalho Contrera Massagli

EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS
PROMOVIDA CONTRA O AGENTE
FINANCEIRO/CREDOR FIDUCIÁRIO DA UNIDADE -
IMÓVEL OBJETO DE COMPROMISSO DE COMPRA E
VENDA E ENTREGA DA POSSE HÁ MAIS DE CINCO
ANOS DO INÍCIO DA INADIMPLÊNCIA -
PRESUNÇÃO DE CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO -
ILEGITIMIDADE PASSIVA DO PROPRIETÁRIO
RECONHECIDA - EXTINÇÃO DO FEITO - DECISÃO
MODIFICADA

AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO

VOTO Nº 49601

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade, reconhecendo a legitimidade passiva do banco recorrente e determinando o prosseguimento da execução de débito condominial.

Em síntese, o agravante sustenta que, na qualidade de promitente vendedor e credor fiduciário do imóvel, não possui legitimidade para responder pelas prestações condominiais em execução, impondo-se a reforma da decisão e a consequente extinção do feito sem resolução do mérito.

Ao recurso foi atribuído efeito suspensivo, tendo sido regularmente processado, sem oferecimento de contraminuta.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Agravo de Instrumento n.2276020-77.2024.8.26.0000

É o relatório.

Respeitado o posicionamento em primeiro grau, o agravo deve ser provido.

É fato constituir o pagamento de despesa condominial obrigação *propter rem*. Considerando que esta modalidade de obrigação provém da existência de um direito real sobre determinada coisa, a ela aderindo, impõe-se ao seu titular, a princípio, a responsabilidade pelos encargos condominiais. O titular do direito real de propriedade de bem imóvel é aquele que figura como tal no registro imobiliário, sendo certo que a transmissão do domínio, como cedição, não se opera mediante contrato, mas apenas após inscrição registrária.

Entretanto, a jurisprudência, por força do disposto no art. 4º da Lei 4.591/64, passou a admitir que a responsabilidade pelas despesas de condomínio, uma vez evidenciada a posse e uso do imóvel pelo compromissário-comprador ou cessionário, a eles compete, independentemente do registro do título translativo no cartório imobiliário. Desse modo tem decidido Superior Tribunal de Justiça: *O promitente comprador é parte legítima para responder pelas despesas condominiais, ainda que não esteja registrada no Cartório Imobiliário a promessa de compra e venda* (AI 385.194 - RJ - STJ - Rel. Min. ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO - J. em 31.05.2002 - "in" DJU de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Agravo de Instrumento n.2276020-77.2024.8.26.0000

11.06.2002, pág. 209).

Assim, operada a transferência da posse do imóvel, seja ela por compromisso particular ou escritura pública, orienta-se a jurisprudência no sentido de que a legitimidade de parte na ação de cobrança de despesas condominiais passa a ser do adquirente, contra quem, portanto, deve ser dirigida a cobrança dos encargos, até porque, além de passar ele a ter a si disponível com exclusividade a posse, o uso e gozo do imóvel, é quem recebe os benefícios decorrentes do custeio das despesas comuns.

Cumprе registrar que a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, pela sistemática dos recursos repetitivos (art. 543-C do CPC), fixou as teses que devem prevalecer no tocante à legitimidade passiva na ação de cobrança de despesas condominiais:

“... 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Agravo de Instrumento n.2276020-77.2024.8.26.0000

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. [...] (REsp 1345331 RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015) (destaquei).

Contudo, tal apenas se verifica se, por alguma forma, teve o condomínio conhecimento do negócio de transferência dos direitos pertinentes à aquisição do imóvel.

Na hipótese, o agravante comprovou ter firmado, na qualidade de gestor do Fundo de Arrendamento Rural - FAR, instituído pela Lei 10.188/01, e executor do Programa Nacional de Habitação Urbana PNHU, contrato de venda e compra de imóvel com Ivete Conceição Soares Molina, conforme documento acostado às fls. 137/156 dos autos principais, datado de 07 de julho de 2017, com entrega das chaves do imóvel na mesma data, anos antes, portanto, do início da inadimplência em junho de 2022.

Ora, não parece crível desconhecesse o condomínio a transferência do domínio do imóvel, especialmente considerando o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 6

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento n.2276020-77.2024.8.26.0000

fato notório de o agravante ser banco público destinado a financiamento de imóveis para população de baixa renda, não os mantendo por longo período de tempo e, sobretudo, considerando o longo lapso temporal, mais de cinco anos, em que as prestações condominiais foram regularmente pagas até o início do período de inadimplemento que motivou a propositura da execução.

Perfeitamente possível ao condomínio aferir quem estaria ocupando a unidade, seja por intermédio de sua administração ou funcionários, ou mesmo em decorrência das relações inerentes à vida condominial que se estabelecem entre condôminos e condomínio.

Aliás, a ciência inequívoca do condomínio exequente se evidencia pelo documento de fl. 35 dos autos da execução, planilha de cálculo emitida em nome justamente da adquirente da unidade.

Nestas circunstâncias, há que se reconhecer o efetivo conhecimento do condomínio a respeito da transferência operada, sendo o banco agravante, por conseguinte, parte passiva ilegítima na presente demanda, sendo de rigor, portanto, a extinção da execução sem resolução do mérito.

Isto posto, pelo meu voto, **dou provimento ao agravo de instrumento** para o fim de acolher a exceção de pré-executividade apresentada pelo réu Banco do Brasil S/A e, por



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 7
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Agravo de Instrumento n.2276020-77.2024.8.26.0000

consequente, extinguir o processo de execução sem resolução do mérito, com fulcro no art. 485, VI, do Código de Processo Civil. Em razão da sucumbência, condeno o condomínio exequente ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor do recorrente, os quais, com fundamento no art. 85, §§ 2º e 8º, arbitro, por equidade, no valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais).

ANDRADE NETO
Relator