



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291800

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015320-33.2024.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelado CONDOMINIO PARQUE DOM PEDRO.

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 do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 26 de março de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1015320-33.2024.8.26.0196

Comarca: Franca

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

Apelado: Condomínio Parque Dom Pedro

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 48929)

EXECUÇÃO – Despesas condominiais – Embargos à execução – Natureza da obrigação que autoriza a inclusão no polo passivo do proprietário, promitente vendedor - Ausência de ciência inequívoca quanto ao negócio celebrado visando a transferência da unidade condominial - Ônus de comunicação da apelante não demonstrado - Legitimidade passiva reconhecida - Débito comprovado - Sem demonstração de pagamento - Eventual direito de regresso a ser perseguido em ação própria.

Apelação não provida.

Trata-se de recurso de apelação interposto por COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU (fls. 207/223) contra r. sentença de fls. 188/192, integrada às fls. 203/204, proferida pelo MM. Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Franca, Dr. Humberto Rocha, que julgou parcialmente procedentes os embargos à execução movidos em face de CONDOMÍNIO PARQUE DOM PEDRO, para reconhecer a prescrição das prestações vencidas há mais de 05 (cinco) anos, contados do dia seguinte ao vencimento, determinando o prosseguimento da execução, arcando o embargante com os honorários advocatícios de 15% do valor atualizado da causa, em favor do embargado.

A apelante afirma que é parte ilegítima. Aponta que sua atividade se restringe a financiar habitações para a população de baixa renda, onde os mutuários firmam compromisso de posse e/ou concessão de uso, através de avença contratual, não havendo nenhuma relação entre a recorrente e o condomínio. A responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais é de quem exerce a posse. A unidade habitacional em questão foi objeto da transação, em 30/12/2011. O autor tem conhecimento de quem efetivamente usufrui dos serviços por ele prestados. Ademais, a obrigação *propter rem* recai ainda sobre o titular da posse, gozo ou fruição. Impugna, ainda, os valores cobrados, tendo em vista a ausência de demonstração individualizada dos valores agregados. O débito pleiteado não teve sua origem comprovada nos autos. Sequer participou do ato que instituiu a cobrança de taxas condominiais. A ausência de registro não lastreia o direcionamento da ação em face da CDHU. O cessionário da unidade deve ser considerado como condômino. Por fim, anota ausência de constituição do devedor em mora. Busca o provimento do recurso.

Contrarrazões às fls. 265/281.

É o relatório.

Recebo o recurso em seus regulares efeitos.

Não há arguição de intempestividade ou de insuficiência do preparo.

Assim, presentes os pressupostos recursais, conheço do recurso.

Presentes os pressupostos, conheço do recurso, mas lhe nego provimento.

Trata-se de ação de execução de despesas condominiais movida pelo condomínio apelado em face da apelante, em razão do não pagamento das despesas condominiais relativas à unidade 23-H, vencidas a partir de maio de 2017, totalizando o valor R\$ 2.085,04 (fls.

105).

O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº 1.345.331-RS, de Relatoria do Min. Luís Felipe Salomão, submetido ao rito especial prescrito pelo artigo 543-C do Código de Processo Civil, para os casos em que se discute a responsabilidade pelo pagamento de obrigações condominiais, firmou a seguinte 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.” (DJE 20/04/2015).

O instrumento de fls. 61/69 comprova o negócio celebrado com Onor José Dias.

Todavia, não há prova de ciência inequívoca do condomínio a respeito da negociação entre a proprietária, promitente vendedora, e o promitente comprador do imóvel, razão pela qual entendo ser a apelante parte legítima para figurar no polo passivo da ação.

Diante de tal circunstância, é justificada a propositura da ação em face da apelante, proprietária, porque considerada a natureza da obrigação, 'propter rem'.

Com esse entendimento, confira-se trecho da ementa de precedente do Superior Tribunal de Justiça:

“1 - Na linha da orientação adotada por este Tribunal, não ofende a lei decisão que reconhece a legitimidade passiva de réu, proprietário do imóvel em contenda, para responder pelas despesas condominiais, ainda que tenha alegado a existência de contrato de compra e venda em relação ao bem, porquanto ausente a comprovação inequívoca do condomínio quanto ao referido documento, e tendo em vista, sobretudo, a natureza propter rem das cotas condominiais”.(REsp 535570/SP, Relator Ministro Jorge Scartezzini, Quarta Turma, Data do Julgamento: 24/10/2006, Data da Publicação: DJ 20.11.2006, p. 311).

Cabia à apelante, diante da inércia do promitente comprador, comunicar ao condomínio o negócio celebrado para a transferência da posse e posterior propriedade do apartamento, eximindo-se de qualquer responsabilidade futura.

Em benefício da comunidade condominial, há interesse processual, bem como pertinência subjetiva para a manutenção da apelante no polo passivo da demanda.

O artigo 1.336, do Código Civil, estabelece: “São deveres do condômino: I. contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção”.

As despesas condominiais e o débito foram apresentados e discriminados no demonstrativo de cálculo (fls. 104/105).

Logo, como parte legítima a responder pelas quotas condominiais e despesas, a cobrança é regular.

A ata de assembleia reunida indica o valor das contas condominiais, em correspondência aos cálculos apresentados.

Pouco importa a não participação da apelante para a definição da cota condominial, na medida em que as decisões tomadas em assembleia, dentro dos limites das leis fixadas pela convenção

condominial, são soberanas, estendendo-se a todos os condôminos.

Na espécie, a única prova capaz de elidir a responsabilidade da apelante seria a comprovação do pagamento (artigo 319 do Código Civil), ônus comprobatório do qual a apelante não se desincumbiu (artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil).

É ressalvado o direito de regresso da apelante perante o promitente comprador, devendo ser exercido por meio de ação própria.

Assim, nada a reformar na sentença.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator