



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000292376

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001368-30.2024.8.26.0020, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MRV MDI NASBE INCORPORAÇÕES SPE LTDA, é apelado CONDOMINIO SPAZIO MARESIAS.

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 parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. 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 ANDRADE NETO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

J.B. PAULA LIMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001368-30.2024.8.26.0020

Comarca: São Paulo (1ª Vara Cível – Foro Regional Nossa Senhora do Ó)

Apelante: MRV MDI Nasbe Incorporações SPE Ltda.

Apelado: Condomínio Spazio Maresias

Voto nº 31.573

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em Exame

Apelação contra sentença que julgou improcedentes os embargos à execução de título executivo extrajudicial referente a despesas condominiais.

II. Razões de Decidir

Acolhimento da preliminar de não conhecimento de documento apresentado extemporaneamente, diante da falta de justificativa para a juntada com a inicial. Art. 435 do CPC.

Na hipótese de o compromisso de compra e venda não ter sido registrado, a responsabilidade do proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento das despesas condominiais, de natureza propter rem, não é afastada com a mera entrega das chaves ao adquirente, sem a ciência inequívoca do condomínio quanto à imissão do adquirente na posse. REsp nº 1.345.331/RS (Tema Repetitivo nº 886).

Reconhecida também a responsabilidade do proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento das despesas condominiais, ainda que posteriores à imissão do promissário comprador na posse do imóvel, com fundamento na teoria da dualidade da obrigação. REsp nº 1.442.840/PR.

Os honorários contratuais não podem ser imputados ao executado, cabendo apenas a fixação de honorários de sucumbência pelo Juízo, conforme artigo 827 do CPC. Jurisprudência.

III. Dispositivo

Recurso parcialmente provido para excluir da execução os honorários convencionais, mantendo-se a sentença quanto ao mais.

Trata-se de apelação contra sentença de fls. 432/436, de relatório adotado, julgando “*IMPROCEDENTES os embargos, na forma do artigo 487, incisos I, do Código de Processo Civil*”.

Sucumbente, a embargante foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários, arbitrados em 10% do valor da condenação.

Inconformada, a embargante sustenta sua ilegitimidade passiva, uma vez que as despesas condominiais, como obrigação *propter rem*, são de responsabilidade do adquirente do imóvel. Entregou as chaves ao comprador em 15/07/2019, conforme demonstrou nos autos.

Pugna pela reforma da sentença guerreada, para extinguir a execução. Subsidiariamente, pede o decote do valor referente aos honorários contratuais, diante da ilegalidade da cobrança.

O apelado alega preliminarmente a juntada intempestiva de novo documento com a apelação, em violação ao artigo 435 do Código de Processo Civil. No mérito, pede o desprovimento do recurso (fls. 519/527).

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De saída, acolho a preliminar suscitada em contrarrazões, quanto à juntada extemporânea do compromisso de compra e venda, sob pena de violação do artigo 435 do Código de Processo Civil. No caso, não se trata de documentos novo e apelante não trouxe justificativa para sua não apresentação com a inicial ou, ainda, na fase instrutória.

Por essa razão, não conheço do documento de fls. 452/514.

Passo ao mérito.

A recorrente é a proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 179.279, do 16º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, gerador da dívida condominial e, em razão disso, distribuída em seu desfavor a execução de título extrajudicial, cobrando cotas de agosto de 2019, e de abril a outubro de 2020, além das vencíveis no curso do processo (fls. 86/90;92/95).

A natureza *propter rem* da dívida condominial estabelece que a obrigação de pagar as taxas e encargos do condomínio acompanha o imóvel, e não o proprietário. Portanto, a princípio, quem adquirir um imóvel em um condomínio também assume a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais, mesmo aquelas não pagas anteriormente à aquisição.

Entretanto, o compromisso de venda do imóvel ao promissário comprador, por si só, não afasta a responsabilidade do antigo proprietário pelo pagamento das referidas taxas.

No julgamento do Recurso Especial nº 1.345.331/RS, o Superior Tribunal de Justiça fixou a seguinte tese (Tema Repetitivo nº 886):

"a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, 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 restar comprovado: (i) que o promissário comprador imitira-se 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".

Nesta, não consta na matrícula do imóvel o registro do compromisso de compra e venda entre o embargante e terceira pessoa (Sergio Ricardo Tersarioli); ademais, o referido compromisso nem sequer veio aos autos tempestivamente, como se viu. Não bastasse, a despeito de ter demonstrado a entrega das chaves ao compromissário comprador (fls. 84/85), não provou o ora recorrente a ciência inequívoca do condomínio quanto à transação e à imissão na posse, como bem constou da sentença apelada (fl. 434):

"Embora a embargante apresente os termos de posse e entrega de chaves assinado pelo terceiro adquirente (fls. 84), é certo que estes não

fazem prova contra o condomínio, primeiro porque não possuem a publicidade necessária capaz de afetar terceiros, segundo porque tal documento não demonstra que o condomínio fora cientificado do ingresso do terceiro adquirente.”

E, ainda que assim não fosse, a Corte Superior, no julgamento do Recurso Especial nº 1.442.840/PR, entendeu pela responsabilidade do proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento das despesas condominiais, mesmo posteriores à imissão do promissário comprador na posse do imóvel, com fundamento na teoria da dualidade da obrigação.

Nesse sentido, transcrevo aqui a fundamentação do V. Acórdão, da Relatoria do saudoso Ministro Paulo de Tarso Sanseverino:

“Pela leitura isolada da tese 1, “c”, desse precedente [Tema Repetitivo nº 886], 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 deste, 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.

*Uma 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 commodat, ibi incommodat.

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.” (grifei)

Destarte, descabida a pretendida extinção da execução com fundamento na ilegitimidade passiva.

Razão assiste a apelante sobre os honorários convencionais pois, ainda que previstos na convenção condominial, não podem ser imputados ao executado, cabível apenas a fixação de honorários de sucumbência pelo Juízo, nos termos do artigo 827 do Código de Processo Civil.

Nesse sentido, a jurisprudência:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS INSERIDOS NO CÁLCULO DA EXECUÇÃO. 1- Decisão recorrida acolheu a exceção de pré-executividade fundada em excesso de execução, para excluir os honorários advocatícios convencionais. 2- Insurgência do exequente. 3- Descabimento. 4- É indevida a inclusão de honorários contratuais na execução de título extrajudicial para o pagamento das despesas condominiais. 5- Cabe somente ao juiz fixar a verba sucumbencial em razão do ajuizamento da

execução. 6- Inteligência do art. 827 do Código de Processo Civil. 7- Verba pactuada entre o Condomínio e o escritório de advocacia que não está incluída no título executivo, ainda que prevista em convenção de condomínio ou aprovada em assembleia. 8- Precedentes. 9- Não merece acolhimento o pedido do agravado de fixação de honorários sucumbenciais em agravo de instrumento quando interposto contra decisão que não os fixou. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2098772-27.2024.8.26.0000; Relator (a): Rodrigues Torres; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/09/2024; Data de Registro: 19/09/2024)

Pelo exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso apenas para decotar da execução os honorários convencionais cobrados pelo apelado, mantida a sentença apelada quanto ao mais.

Deixo de majorar os honorários da sucumbência com fundamento no Tema Repetitivo nº 1.059 do Superior Tribunal de Justiça: “*A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação.”

J. B. PAULA LIMA

— RELATOR —