



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto nº 41638

Registro: 2025.0000293566

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2354424-45.2024.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante LUCINÉIA MURILO CARDOSO (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado EDIFÍCIO GONZAGUINHA - BLOCO 25.

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), RÔMOLO RUSSO E L. G. COSTA WAGNER.

São Paulo, 27 de março de 2025.

CRISTINA ZUCCHI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravante(s): LUCINÉIA MURILO CARDOSO

Agravado(s): EDIFÍCIO GONZAGUINHA – BLOCO 25

Comarca: Foro de Santos – 6ª Vara Cível (Processo nº 0046755-80.2002.8.26.0562)

EMENTA:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. SUBSTITUIÇÃO DA DEVEDORA PELA ADQUIRENTE DO IMÓVEL NO POLO PASSIVO DA EXECUÇÃO. INSURGÊNCIA DA EXECUTADA CONTRA DECISÃO QUE, APÓS APRECIAR DOCUMENTAÇÃO PARA FINS DE CONCESSÃO DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA, DETERMINA SEJA OFICIADA A SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL PARA INFORMAR QUE A EXECUTADA NÃO DECLAROU EM SEU IMPOSTO DE RENDA 2024 (ANO CALENDÁRIO 2023) QUE É PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO CONDOMINIAL EXECUTADO. IMPOSSIBILIDADE. CONJUNTO PROBATÓRIO A INDICAR QUE A DEVEDORA ADQUIRIU O BEM POR MEIO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO JUNTO À CEF. POSSE, AINDA QUE INDIRETA DO BEM, EVIDENCIADA NOS AUTOS. EXPLICAÇÕES ACERCA DAS DIFICULDADES DE FORMALIZAÇÃO DOS ATOS ENVOLVENDO O IMÓVEL QUE DEVEM SER DIRECIONADAS AO FISCO, SE O CASO. DECISÃO MANTIDA.

Agravo de instrumento improvido, nos termos do v. acórdão

Trata-se de agravo de instrumento, que objetiva a reforma da r. decisão de fls. 274 dos autos originários (fls. 21 deste instrumento), proferida pelo MM. Juiz de Direito **Fabio Francisco Taborda**, em *cumprimento de sentença de ação de cobrança de despesas condominiais*, que após deferir os benefícios da gratuidade da Justiça à executada, determinou a expedição de ofício à Receita Federal “*para informar que a Ré não declarou em seu imposto de renda Exercício 2024 – Ano Calendário 2023, que é proprietária do imóvel situado na Rua Flaminio Levy, 410, bloco 03, n. 25, apto. 64, Saboo, CEP 11085-080, Santos-SP, objeto de cobrança de condomínio destes autos*”.

Irresignada, a executada, ora agravante, resume os fatos e, em apertada síntese, alega que a decisão agravada deve ser reformada, pois: 1) a conclusão

apresentada na r. decisão recorrida é desproporcional, vez que não possui domínio e/ou posse plena do bem imóvel gerador do débito condominial executado; 2) juntamente com seu ex marido *Ozório Luiz Gaudêncio*, firmou em 27/09/1993, instrumento particular de compromisso de compra e venda do imóvel indicado nos autos, tendo a *Cooperativa Habitacional dos Associados do Sindicato dos Operários nos Serviços Portuários de Santos* se declarado proprietária legítima do bem por aforamento da União; 3) a aquisição do imóvel gerador do débito condominial se deu por meio de financiamento bancário junto à Caixa Econômica Federal (CEF) – *garantido por meio de hipoteca registrada perante o 1º CRI de Santos-SP* –, ajustando-se o pagamento de 240 prestações mensais para final obtenção de quitação do imóvel; 4) muito embora tenha assumido, na condição de compromissária compradora, todas as despesas com impostos, taxas e contribuições relativas ao imóvel, a respectiva propriedade do bem nunca foi formalizada devido às condições do financiamento contratado, bem como em razão de vincular do bem à hipoteca registrada em favor da CEF; 5) até a quitação total das parcelas do financiamento bancário e regularização legal da baixa da hipoteca, apresenta-se como mera possuidora (e não proprietária) do bem; 6) “*mesmo após o trânsito em julgado do processo referente ao pagamento da hipoteca em 2024, a propriedade não foi entregue para Lucinéia, uma vez que a condição jurídica do imóvel permanece inalterada em razão de ainda possuir restrições e dívidas de IPTU, o que consequentemente resultou em fato impeditivo para que fosse lavrada escritura definitiva outorgada, restando claro que a agravante não detém o domínio pleno do bem*”; 7) há situações litigiosas envolvendo o imóvel (v.g., *ação de rescisão de contrato de venda e compra de imóvel c/c reintegração de posse* – autos nº 1022511-74.2019.8.26.0562 e respectivo cumprimento de sentença de nº 0019040-62.2022.82.26.0562; *ação de cobrança ajuizada pela CEF* – autos nº 5002068-38.2017.4.03.6104; *pendências de IPTU* – ajuizamento de execuções fiscais em face da *Cooperativa Habitacional* em razão de dívidas de IPTU) as quais obstaculizam e eximem a agravante da obrigação tributária acessória de declarar a propriedade do bem em seu imposto de renda; 8) transferiu os direitos aquisitivos sobre o bem a terceiros (*Daniel de Souza Cataldo e Michele Rodrigues Gois Cataldo*), no ano de 2.000, os quais deixaram de cumprir as obrigações de pagamento

assumidas, fato este que culminou com ordem de reintegração de posse do bem (ainda não cumprida – fls. 165/166 da origem) e rescisão do ajuste; 9) as responsabilidades fiscais pelo pagamento do IPTU (e consequentemente pela declaração de bens) recaem formalmente sobre a *Cooperativa Habitacional* que figura como compromissária vendedora do bem, não podendo a agravante assumir as obrigações tributárias em razão de ajuste particular (art. 123, do CTN); 10) “*como o imóvel de Lucinéia ainda está em situação jurídica precária e a sentença de reintegração de posse não gerou incremento econômico, a obrigação de declará-lo no IRPF não se aplica (...) a situação jurídica do imóvel, portanto, não se enquadra no conceito de patrimônio tributável*”, nos termos do art. 25, da Lei nº 9.250/1995 c/c art. 43, do CTN; 11) *a agravante não agiu em desacordo com a lei ao não declarar o imóvel em questão, pois a propriedade formal do bem ainda não foi transferida para o seu nome, e a posse não se consolidou até o presente momento*; 12) o imóvel em discussão não gerou qualquer acréscimo patrimonial para a agravante, representando, ao revés, um passivo financeiro significativo e fonte contínua de despesas; 13) aplicável à espécie o princípio da capacidade contributiva e da justiça tributária (art. 145, §§1º e 3º, do CPC) a afastar a obrigação de declarar o imóvel, eis que a ordem de reintegração de posse do bem (ainda não cumprida) não resultou em aumento patrimonial ou incremento de renda a justificar tributação.

Preparo dispensado devido à concessão dos benefícios da gratuidade da Justiça na própria decisão recorrida (fls. 21).

O recurso foi recebido sem a concessão do efeito suspensivo requerido (fls. 205) e regularmente processado.

Contraminuta às fls. 44/49, pugnando pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

Persegue a agravante a reforma da r. decisão agravada para que se reconheça que a agravante “*não possui as obrigações de declaração do imóvel no Imposto de Renda, tendo em vista a ausência de propriedade formal, a precariedade da posse e os ônus financeiros que recaem sobre o bem, em observância aos*

princípios da razoabilidade e da capacidade contributiva” (fls. 18).

Pese a argumentação da arrematante, o recurso não comporta provimento.

Inicialmente, importante destacar que os direitos aquisitivos sobre o imóvel gerador da dívida de condomínio (fls. 391/399 da origem) pertenciam originalmente à agravante *Lucinéia Murilo Cardoso Gaudêncio* e seu ex marido *Ozorio Luiz Gaudêncio*, dado o fato de terem firmado instrumento particular de compromisso de compra e venda (com força de escritura pública) com a compromissária vendedora COOPERATIVA HABITACIONAL DOS ASSOCIADOS DO SINDICATO DOS OPERÁRIOS NOS SERVIÇOS PORTUÁRIOS DE SANTOS, assumindo, para tanto, financiamento junto à CEF em 11/08/1993 (fls. 371/382 da origem). Na ocasião da contratação, o próprio imóvel foi oferecido em hipoteca como garantia do cumprimento do ajuste (cláusula décima sexta de fls. 378 da origem).

Nada obstante, sem prévio conhecimento/anuência da CEF (credora hipotecária do imóvel acima descrito), os compromissários compradores (*Ozório Luiz Gaudêncio* e *Lucinéia Murilo Cardoso Gaudêncio*), em 30/11/2000, celebraram “*Instrumento Particular de Cessão de Direitos*”, transferindo os direitos aquisitivos sobre o imóvel gerador do débito condominial exequendo a terceiros, quem sejam: *Daniel de Souza Cataldo* e *Michele Rodrigues Gois Cataldo* (fls. 384/389 dos autos de origem).

Outrossim, não obstante o ajuste particular acima indicado, os cedentes não efetuaram a transferência de titularidade do financiamento junto à CEF para o nome dos cessionários, tanto que a CEF, *a posteriori* (data de 30/08/2027; fls. 431 da origem), ajuizou *ação de cobrança* das parcelas do financiamento imobiliário devidas e não pagas em face dos adquirentes originários *Ozorio Luiz Gaudencio* e *Lucineia Murilo Cardoso Gaudencio*. Referido feito foi extinto em razão do pagamento do débito pelos devedores (fls. 430/442 da origem).

Diante disto, muito embora a presente *ação de cobrança de débitos*

condominiais em fase de cumprimento de sentença em curso, tenha sido ajuizada originalmente em face dos possuidores diretos/ocupantes do bem imóvel em questão (*Michele Rodrigues Gois Cataldo* e seu marido *Daniel de Souza Cataldo*) (fls. 04/07 da origem), sobreveio pedido de substituição do polo passivo, nos termos do art. 779, III, do CPC, por **Lucinéia Murilo Cardoso Gaudencio**, ora agravante, em razão da celebração de “*Instrumento Particular de Confissão de Dívida*” do débito condominial no valor de R\$76.470,00 (fls. 155/161 e 170, todas da origem).

Neste cenário, tendo a ora agravante assumido o polo passivo da demanda, manifestou-se nos autos às fls. 172/182 da origem, pugnando pelo: a) reconhecimento da nulidade dos atos processuais praticados após a substituição do polo passivo da execução, em razão da ausência de sua citação; b) reabertura de prazo para manifestação nos autos; c) reconhecimento da abusividade dos juros contratados na confissão de dívida/revisão do contrato; d) concessão dos benefícios da gratuidade da Justiça.

Após manifestação do condomínio exequente, ora agravado (fls. 201/208, acompanhada dos documentos de fls. 209/230, todas da origem), sobreveio decisão às fls. 231 da origem: a) afastando as nulidades suscitadas pela executada, ora agravante; b) mantendo os termos integrais do acordo de confissão de dívida firmado entre as partes; c) determinando, a teor do art. 99, §2º, do CPC, a juntada de documentos comprobatórios da hipossuficiência alegada pela devedora (entre eles cópia da última declaração de IRPF).

Por consequência, a executada/agravante, manifestou-se nos autos juntando, entre outros documentos, cópia das declarações de IRPF dos anos de 2023 e 2024 (fls. 234/239, acompanhada dos documentos de fls. 240/273 todas da origem).

Em seguida, o MM. Juízo *a quo* proferiu a r. decisão agravada, conforme segue:

“Vistos.

Fls. 234/242: Defiro a ré os benefícios da gratuidade de justiça.

Anote-se.

Sem prejuízo, oficie-se a Receita Federal para informar que a Ré não declarou em seu imposto de renda Exercício 2024 – Ano Calendário 2023, que é proprietária do imóvel situado à Rua Flaminio Levy, 410, bloco 03 n. 25 apto. 64, Saboo, CEP 11085-080, Santos – SP, objeto de cobrança de condomínio destes autos.

Intime-se”. (grifo nosso)

Vale lembrar que o condomínio exequente, ora agravado, inclusive, já comprovou o encaminhamento de ofício à SRF, conforme determinado pelo N. Julgador acima (fls. 281 e 308, ambas da origem).

Da análise das cópias do IRPF mais recentes (ano calendário 2022 e 2023 – fls. 359/369 da origem) anexadas aos autos pela devedora, verifica-se que, de fato, a agravante *Lucinéia Murilo Cardoso Gaudencio* não declarou entre seus “bens e direitos” a existência de imóvel financiado em seu nome e no de seu ex marido, nem mesmo demonstrou que tal obrigação tributária teria sido cumprida por seu ex cônjuge.

Como é sabido, ainda que a pessoa física não seja a titular efetiva (proprietária formal) do bem financiado, tem o dever de demonstrar a contratação de financiamento bancário em seu nome, bem como o número de parcelas pagas no respectivo exercício fiscal, além do saldo devedor remanescente (art. 43, do CTN), na medida em que os direitos sobre a aquisição do bem passam a integrar o patrimônio do declarante mês a mês.

Ainda que o imóvel seja formalmente de propriedade resolúvel da CEF ou de qualquer outra pessoa jurídica (v.g. da compromissária vendedora *Cooperativa Habitacional do Sindicato dos Operários nos Serviço Portuários de Santos* – formalmente devedora de IPTU do imóvel, conforme fls. 410/425 da origem), tais fatos não eximem a agravante de regularizar sua situação junto ao Fisco.

Caso a executada, ora agravante, entenda de forma contrária, deverá fornecer as informações atinentes às contratações envolvendo o imóvel gerador do débito condominial ao Fisco e demonstrar à SRF – órgão competente para tanto –,

demonstrando a cadeia dominial do bem, assim como as razões que eventualmente justifiquem a não declaração da situação fática atinente ao imóvel à Receita Federal (v.g. pendências formais para cancelamento de hipoteca, passivo tributário em nome de terceiros, entre outros).

Demais disto, de conformidade com o art. 123 do CTN: *“Salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes”*.

Importante destacar, por fim, que os autos tratam de *execução de dívida condominial* envolvendo o imóvel de fls. 391/399 da origem e não fiscal ou tributária (incluindo obrigações acessórias/fiscais), as quais deverão ser discutidas eventualmente na esfera competente, se necessário.

Assim, partindo das premissas de que: a) a agravante figura como possuidora indireta do bem (*considerando que há mandado de reintegração de posse a ser cumprido em face dos antigos cessionários dos direitos de aquisição do imóvel em condomínio – fls. 444/480 da origem*); b) figura como titular dos direitos aquisitivos sobre o imóvel em condomínio (afirmando, inclusive, ter havido o trânsito em julgado do processo referente ao pagamento da hipoteca em 2024 – fls. 06 deste instrumento e 373 da origem), bem como que c) não declarou a existência do bem e/ou do respectivo financiamento bancário ao Fisco (declarações de fls. 359/369 da origem), razoável a determinação contida na r. decisão recorrida.

Destarte, não demonstrado o desacerto da r. decisão recorrida, de rigor seja mantida tal qual proferida.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso, nos termos do acórdão.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto nº 41638

CRISTINA ZUCCHI
Relatora