



# PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
36ª Câmara de Direito Privado

**Registro: 2025.0000296374**

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1034664-34.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante TUPI INCORPORADORA LTDA., é apelado CONDOMÍNIO FIT CASA RIO BONITO.

**ACORDAM**, em 36ª 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 Exmos. Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 27 de março de 2025.

**ARANTES THEODORO**

**RELATOR**

Assinatura Eletrônica



# PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
36ª Câmara de Direito Privado

**APELAÇÃO** 1034664-34.2023.8.26.0002  
**APELANTE** Tupi Incorporadora Ltda.  
**APELADO** Condomínio Fit Casa Rio Bonito  
**COMARCA** São Paulo – F.R. de Santo Amaro – 6ª Vara Cível

## VOTO Nº 51.827

**EMENTA — Embargos à execução. Despesas de condomínio. Direccionamento da execução contra a proprietária indicada no registro imobiliário. Cabimento, ante a falta de ciência do condomínio acerca do fato de a unidade ter sido objeto de compromisso de compra e venda não registrado, bem como pela falta de imissão na posse dos adquirentes. Precedentes do STJ. Recurso improvido.**

Sentença cujo relatório se adota julgou improcedentes embargos à execução fundados em débitos condominiais.

A embargante apela e pede a inversão daquele resultado.

Para tanto ela afirma que é ilegítima para figurar



# PODER JUDICIÁRIO

## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

### 36ª Câmara de Direito Privado

no polo passivo da execução, uma vez que o imóvel foi alienado a terceiros antes do mês de cobrança dos débitos condominiais, sendo deles a responsabilidade pelo pagamento da dívida, conforme previsto no contrato.

Ao lado disso a apelante alega ter o apelado ciência da responsabilidade do pagamento pelo adquirente, visto que indicou o nome dele na planilha usada para indicação do débito na execução e, ainda, que o imóvel está pronto para imissão na posse, não tendo ocorrido ainda por mora dos compradores.

Recurso regularmente processado e respondido.

#### **É o relatório.**

A apelante apresentou os embargos à execução sob a assertiva de que não possui legitimidade para responder pelo débito exequendo, referente a despesas condominiais, uma vez que o imóvel foi vendido a terceiros, que não se imitiram na posse por inadimplência.

Sob tal exposição ela pediu fossem julgados procedentes os embargos à execução para ser reconhecida sua ilegitimidade passiva na execução.

O Juiz rejeitou o pleito autoral, o que motivou o presente recurso.

Pois bem.



# PODER JUDICIÁRIO

## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

### 36ª Câmara de Direito Privado

Consoante o regime da lei (artigos 1.331 e 1.336, inciso I, do Código Civil), o proprietário é o condômino por excelência, a quem cabe, destarte, arcar com as despesas condominiais.

Também ostenta tal qualidade o promissário-comprador investido na posse (artigo 1.334, § 2º).

Note-se que o registro do título aquisitivo é dispensável nesse segundo caso, já que a qualidade de condômino não advém do ato cartorário, mas do próprio título da posse.

Ora, se o condomínio não foi informado sobre quem e sob qual título ocupa o imóvel, isto é, não foi comunicado sobre a celebração do compromisso de compra e venda, resta-lhe direcionar a ação de cobrança contra o titular do domínio, que depois poderá regressivamente se voltar contra aquele com ele negociou o imóvel.

A propósito, assim decidiu o Superior Tribunal de Justiça em histórico acórdão:

*“O fato de determinada pessoa ocupar o imóvel não induz necessariamente a que o esteja ocupando como promissário-comprador ou cessionário imitado na posse ou como locatário.*

*Pode ser um simples comodatário, não sendo lógico que se obrigue o condomínio a, num exercício de vaticinação, adivinhar quem e em que condição determinada pessoa está na posse da unidade em relação à qual existe débito em aberto.*

(...)

*Até porque quando não se cuida de alienação, mas de promessa de venda ou cessão ou de locação, a escritura não é da*

*essência do negócio, sendo certo, por outro lado, que, mesmo quando exigível para validade do ato, a escritura pode ser lavrada em qualquer cartório da Federação.*

*Se dessa forma não se considerar, o condomínio que não dispuser de poderes extranaturais que lhe permitam saber se o imóvel foi alienado, prometido ou locado, vai ajuizar a ação em grande número de casos - sem que qualquer incúria lhe possa atribuir contra parte ilegítima, suportando os encargos decorrentes da extinção do processo sem julgamento do mérito (despesas processuais e honorários).” (REsp. nº 30.117-1, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira).*

A referida Corte assim ainda se manifestou mais recentemente, agora sob o regime dos Recursos Repetitivos:

*“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.” (REsp. nº 1.345.331-RS).*



# PODER JUDICIÁRIO

## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

### 36ª Câmara de Direito Privado

Pois no caso concreto não havia nem mínima prova de ter sido o condomínio informado que o imóvel fora negociado pelo proprietário e sobre quem era o seu atual titular, tanto é que isso a apelante nem alegou, ou seja, ela não argumentou que deu ciência ao condomínio sobre a negociação do imóvel.

Além disso, é incontroverso nos autos que a apelante continuava a figurar como titular do bem no registro imobiliário ao tempo do ajuizamento da execução e que os promissários compradores não foram imitados na posse.

Certo, ainda, não apresentar relevo que a imissão na posse dos adquirentes não ocorreu por culpa deles, tampouco que no contrato de compromisso de compra e venda previa a responsabilidade deles pelos débitos condominiais, visto que tais situações não são oponíveis ao exequente.

Ademais, como bem ressaltado em sentença, a planilha de débito da execução não tem força probatória para se concluir pela ciência inequívoca do condomínio sobre a transação de venda do imóvel e, ademais, não se trata de requisito autônomo, sendo indispensável a imissão na posse dos compradores, o que não ocorreu.

Assim, se a apelante não deu ciência ao condomínio de que compromissara a venda do imóvel e não ocorreu a imissão na posse dos compradores, caso não era, então, de se negar o cabimento da execução contra ela direcionada.

Ante tal contexto não se justificava a extinção da execução pelo reconhecimento de ilegitimidade passiva, eis que pelo débito havia de responder a proprietária indicada no registro imobiliário, que se o



# PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
36ª Câmara de Direito Privado

caso poderá depois se voltar contra os adquirentes.

Razão não há, portanto, para se alterar o desfecho oferecido pela sentença.

Nos termos do artigo 85 § 11 do CPC impõe agravar a condenação da recorrente em honorários advocatícios, que passa a 15% do valor atualizado da causa.

Nega-se provimento ao recurso.

**ARANTES THEODORO**

Relator