



PODER JUDICIÁRIO

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

Registro: 2025.0000296380

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008885-95.2024.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é apelante CONDOMINIO ESTAÇÃO 163, é apelado RP2 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

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) E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ARANTES THEODORO
PRESIDENTE E RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

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

APELAÇÃO 1008885-95.2024.8.26.0405
APELANTE Condomínio Estação 163
APELADA RP2 Empreendimentos Spe Ltda.
COMARCA Osasco - 1ª Vara Cível

VOTO Nº 51.876

EMENTA – Despesas de condomínio. Exceção de pré-executividade. Direccionamento contra a incorporadora indicada no registro imobiliário. Descabimento, ante a ciência do condomínio acerca do fato de a unidade ter sido objeto de compra e venda, embora não registrado. Precedentes locais e do STJ. Inexigibilidade do débito da vendedora reconhecida. Apelação improvida.

Cuida-se de apelação contra sentença que acolheu exceção de pré-executividade de modo a julgar extinta pelo reconhecimento da ilegitimidade passiva execução fundada em despesas de condomínio.

O exequente afirma não se justificar tal desfecho, devendo ser afastado o decreto de carência e julgada procedente a ação e, subsidiariamente, inserida a compromissária compradora no polo passivo da ação.

Para tanto ele afirma que se deve levar em conta o caráter “propter rem” da obrigação e que no momento da propositura da



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

ação a RP2 figurava como proprietária do imóvel no registro imobiliário, não havendo comprovação de que o bem foi transferido à compromissária compradora, sendo então aplicável o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça sob o Tema nº 886.

Ao lado disso o recorrente enfatiza que, de todo modo, à vista do princípio da causalidade a apelada havia de arcar com as verbas de sucumbência.

Recurso regularmente processado e respondido.

É o relatório.

I Inobstante a certidão de fls. 226, conhece-se do recurso por ser diminuto o valor da diferença de preparo, que deve, no entanto, ser recolhido ao final pelo vencido pena de inscrição na dívida ativa.

II Consoante os 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, no entanto, o compromissário-comprador desde que tenha sido investido na posse (artigo 1.334, § 2º).

Note-se que o registro do título aquisitivo é dispensável, já que a qualidade de condômino não advém do ato cartorário, menos ainda da natureza “*propter rem*” das despesas, mas do próprio título da posse.

Ora, se o condomínio não foi informado sobre quem e a qual título ocupa o imóvel, resta-lhe direcionar a ação de cobrança



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

contra o titular do domínio, que depois poderá regressivamente se voltar contra aquele com quem ele negociou o imóvel.

A propósito assim já 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 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).

Ora, no caso concreto havia prova de que o condomínio tinha inequívoco conhecimento de que o imóvel fora negociado pela construtora, tanto que na planilha de inadimplentes constava o nome da compromissária compradora (fls. 57/60).

Certo, ainda, que a executada comprovou com documentos ter isso em concreto ocorrido, isto é, que a unidade foi prometida à venda e entregue à posse de compromissária compradora (fls. 117 e seguintes).

O apelante aqui litiga, pois, contra o próprio entendimento jurisprudencial que ele cita nos embargos de declaração que levaram a Corte a renovar o julgamento da apelação.

Realmente, como lá consta fica afastada a obrigação do titular do domínio pelo pagamento da contribuição “*Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) que o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas ao período em que a posse foi exercida pelo promissário*



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

comprador.” (fls. 2 do apenso).

Daí se mostrar incensurável a conclusão assim externada pelo sentenciante:

“Ocorre que as circunstâncias do caso concreto demonstram ciência inequívoca do condomínio/exequente quanto à transferência do imóvel, especialmente, considerando a planilha apresentada pelo próprio exequente, na qual indica condômina/responsabilidade pela inadimplência condominial a compromissária compradora Astrid Rocha Gomes (fls. 57/60). Está, portanto, comprovado que: (a) que o promissário comprador imitira-se na posse em 30/06/2020 (fls. 154) e (b) o condomínio teve ciência inequívoca da transação e responsável pelas despesas condominiais desde 10/10/2022 (fls. 57/60).”

Assim, comprovada a ciência inequívoca do condomínio a respeito da transação, não era mesmo de se carrear à apelada a obrigação de arcar com as despesas condominiais, parcial ou total.

Nesse sentido, aliás, julgados desta Câmara em casos semelhantse:

“DESPESAS CONDOMINIAIS. Ação de cobrança. Posse da unidade transferida a terceiro em 2011. Circunstâncias fáticas indicativas de que o condomínio tinha ciência da cessão. Entendimento firmado pelo C. STJ, em sede de recurso repetitivo REsp 1.345.331/RS. Ilegitimidade passiva reconhecida. Precedentes. Processo extinto sem resolução de mérito. Recurso provido.” (Apelação nº 1006918-81.2020.8.26.0590, Rel. Des. Milton Carvalho).

“Embargos à execução. Contribuições condominiais. Ilegitimidade passiva da incorporadora reconhecida. Escritura



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

de compra e venda não registrada. Existência de prova da ciência do condomínio sobre a alienação do imóvel. Recurso desprovido.” (Apelação nº 1031682-75.2018.8.26.0114, Rel. Des. Pedro Baccarat).

E naquele contexto nem se podia dizer que apelada dera causa à propositura da execução e com isso lhe impor o pagamento das custas e honorários, verbas que acertadamente a sentença carrearou ao condomínio, já que direcionou mal a propositura, eis que elegeu para isso quem não havia de responder peço débito.

E ao lado disso foi o apelante quem saiu vencido na exceção de pré-executividade.

Assim, seja à vista do princípio da causalidade, seja em face do decaimento, a ele cabia mesmo responder pela totalidade das custas e honorários.

Em suma, motivo não há para se alterar a sentença, constatação em nada afetada pela abstrata alusão do apelante a princípios e dispositivos legais.

Nos termos do artigo 85 § 11 do CPC agrava-se a condenação do recorrente em honorários advocatícios, que passa a 20% do valor indicado na sentença.

Nega-se provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO

Relator