



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000295924

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1042126-27.2023.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMINIO RESIDENCIAL MATA ATLÂNTICA, é apelado CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1042126-27.2023.8.26.0007

26ª Câmara de Direito Privado

Apelante: Condomínio Residencial Mata Atlântica

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

Comarca: São Paulo

Juiz: Alessandro Marcondes França Ramos

Voto nº 32044

Condomínio. Ação de execução de título extrajudicial. Sentença de extinção por ilegitimidade passiva. Apelo do autor. Promitente vendedor que tem legitimidade passiva solidária (concorrente) com o promitente comprador para responder pela cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão na posse, mesmo com a ciência inequívoca do condomínio acerca da transmissão. A responsabilidade solidária (concorrente) subsiste até a efetiva transferência da propriedade. Entendimento adotado pelo C. STJ no julgamento do Recurso Especial 1.442.840-PR. Evolução da interpretação do Tema 886 do C. STJ (REsp nº 1.345.331-RS). Aplicação da teoria da dualidade do vínculo obrigacional. Observância da natureza da obrigação, que é *propter rem*. Precedentes. Sentença reformada. Apelo provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Condomínio Residencial Mata Atlântica, em razão da r. sentença (fls. 212/214), integrada pela r. decisão de fls. 227, que julgou extinta a ação por ilegitimidade passiva. Em razão da sucumbência, o autor foi condenado ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa.

Inconformado, apela o autor (fls. 230/248), alegando, em síntese, que: a ré é parte legítima para figurar no polo passivo; em consulta ao processo de reintegração, o excipiente, requereu a extinção do feito, porque a ocupante desocupou o imóvel voluntariamente; a ré retomou o imóvel objeto da execução; as taxas condominiais são de natureza *propter rem*. Assim, pugna pela reforma da r. sentença.

Recurso tempestivo, com recolhimento da respectiva taxa de preparo (fls. 249/250) e objeto de contrarrazões (fls. 254/268).

Não houve oposição à realização do julgamento virtual (Resolução n.º 549/2011 do Órgão Especial deste Tribunal, alterada pela Resolução n.º 772/2017).

É o relatório.

Alega o autor que a ré está em débito com as taxas condominiais referentes ao apartamento D 21.

O MM. Juízo da origem julgou extinta a ação, pela ilegitimidade passiva da ré.

Pois bem. A cobrança das despesas condominiais tem previsão legal expressa no art. 12 da Lei 4.591/64 e no art. 1.336, inciso I, do Código Civil. Surge a obrigação para o devedor em razão do direito real exercido sobre o bem, configurando uma obrigação *propter rem*.

Com efeito, tratando-se de obrigação *propter rem*, as contribuições condominiais podem ser cobradas, em princípio, em face daqueles que mantenham uma relação jurídica direta com o imóvel, tais como proprietário, promissário comprador ou possuidor, cabendo ao credor eleger aquele que mais prontamente possa responder pelo débito.

É verdade que o C. STJ, no julgamento de recurso repetitivo, sob o Tema 886, firmou entendimento de que a ciência inequívoca da transferência da posse ao promitente comprador afasta a responsabilidade do promitente vendedor. Entretanto, a aplicabilidade desse entendimento sofreu modificações quando do julgamento do REsp nº 1.442.840/PR, momento em que se decidiu que o promitente vendedor continua responsável pelo pagamento da dívida enquanto for o proprietário do imóvel. Veja-se:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DÉBITOS CONDOMINIAIS POSTERIORES À IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DO

VENDEDOR E DO COMPRADOR. IMPUTAÇÃO DO DÉBITO AO COMPRADOR. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. INTERPRETAÇÃO DO RESP 1.345.331/RS, JULGADO PELO ART. 543-C DO CPC.

1. Controvérsia acerca da responsabilidade do promitente vendedor (proprietário) pelo pagamento de despesas condominiais geradas após a imissão do promitente comprador na posse do imóvel.
2. Caráter 'propter rem' da obrigação de pagar cotas condominiais.
3. Distinção entre débito e responsabilidade à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional.
4. Responsabilidade do proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento das despesas condominiais, ainda que posteriores à imissão do promitente comprador na posse do imóvel.
5. Imputação ao promitente comprador dos débitos gerados após a sua imissão na posse.
6. Legitimidade passiva concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador para a ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão na posse.
7. Preservação da garantia do condomínio.
8. Interpretação das teses firmadas no REsp 1.345.331/RS, julgado pelo rito do art. 543-C do CPC.
9. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.
(REsp n. 1.442.840/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 6/8/2015, DJe de 21/8/2015.)

Trata-se de uma evolução da interpretação do conteúdo do Tema 886, à luz da natureza da obrigação, que é *propter rem*, com aplicação da teoria da dualidade do vínculo obrigacional.

No caso dos autos, em que pese a ausência de matrícula do imóvel, a executada, na exceção de pré-executividade, não se insurge, especificamente, contra a propriedade que lhe é atribuída, limitando-se a fazer ponderações somente em relação à posse. Nesse sentido, cumpre transcrever trechos da peça de defesa:

Considerando que a CDHU não possui a menor intenção em manter posse direta com os imóveis, uma vez que, seu intuito é justamente promover moradia popular com a comercialização dos imóveis para pessoas de baixa renda, não há como mantê-la em polo passivo na presente demanda, uma vez que, não detém a

posse direta do imóvel.(...) resta evidente que a CDHU comercializa as unidades habitacionais construídas, sendo assim, não exerce posse direta sobre as unidades habitacionais, mas sim os seus beneficiários.

Outrossim, a executada ajuizou a ação de rescisão de contrato de promessa de venda e compra c.c. reintegração de posse (0031640-20.2011.8.26.0007) em face de Lilian Cristina Ribeiro e Andréia Karem de Souza.

Assim, consoante se extrai dos autos, a executada não logrou demonstrar a transferência da titularidade do imóvel a terceiro - ônus probatório que lhe competia, por ser fato extintivo do direito do autor (art. 373, II, do CPC).

Nesse sentido, menciona-se precedente deste E. Tribunal de Justiça:

Ação de cobrança de despesas condominiais movida contra a CDHU – Sentença procedência – Apelo da ré – Discute-se na demanda a responsabilidade da ré, promitente vendedora, pelas cotas condominiais pendentes de pagamento, relativas a unidade habitacional cuja alienação não foi levada a registro. Entendimento jurisprudencial do C. STJ, firmado em sede recurso repetitivo (Resp nº 1.345.331/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão), que estabelece os critérios de responsabilização do promissário comprador. Necessidade de comprovação de que (i) o promissário comprador foi imitado na posse e que (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação. - Requisitos cumulativos. - In casu, ainda que se admita a imissão na posse do imóvel, fato é que não restou demonstrado que o condomínio teve efetiva ciência do negócio jurídico realizado, o que culmina na possibilidade, considerando sua qualidade de promissária vendedora, de responsabilização da ré, pelas despesas condominiais não pagas. **Com efeito, a despeito da ausência de matrícula do imóvel nos autos, a ré, em contestação, não se insurgiu, em nenhum momento, contra a propriedade que lhe é atribuída. Trata-se, portanto, de fato incontroverso. Obrigação propter rem. Destarte, cabia à ré, ex vi do que dispõe o art. 373, II, do CPC, provar nos autos, que noticiou o Condomínio autor da concretização do negócio que culminou na venda da unidade devedora, o que não aconteceu. Ademais, o C. STJ deliberou, quando do julgamento do Recurso Especial n. 1.442.840/PR, que: "o promitente comprador e promitente vendedor têm responsabilidade**

concorrente por dívidas vencidas relacionadas ao período posterior a imissão de posse, diante do caráter "propter rem" da obrigação condominial. Em suma, privilegiou-se, o caráter propter rem da obrigação condominial, enfatizando-se a distinção entre débito e responsabilidade, à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional. – Recurso improvido.

(TJSP; Apelação Cível 1010139-75.2023.8.26.0361; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025)

Nesse contexto, tendo em vista que incontroversa a condição da executada de proprietária à época da cobrança do débito, está, portanto, caracterizada a legitimidade passiva concorrente para a ação de execução de débito condominiais.

Dessa forma, a executada deve ser mantida no polo passivo da demanda, por ter responsabilidade solidária pelas contribuições vencidas mesmo após a imissão na posse do promitente comprador e ciência inequívoca do condomínio. A responsabilidade solidária (concorrente) subsiste até a efetiva transferência da propriedade.

E assim este E. TJSP vem decidindo em casos similares. *In verbis*:

APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. 1. Recurso da CDHU visando o afastamento de sua responsabilidade. Rejeição que se impõe. 2. Responsabilidade solidária da promitente vendedora (proprietária), ainda que comprovada a posse da compromissária-compradora e a ciência inequívoca do condomínio sobre a transação. Questão examinada na diretriz do entendimento adotado no Recurso Especial 1.442.840-PR, que delimitou a interpretação a ser atribuída ao Tema 886 do E. Superior Tribunal de Justiça. 3. Sentença mantida. Recurso improvido.

(TJSP; Apelação Cível 1001994-37.2023.8.26.0100; Relator (a): João Casali; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 20ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/01/2025; Data de Registro: 10/01/2025).

Apelação. Ação de cobrança. Débitos condominiais. Sentença de improcedência. Recurso do Autor que comporta acolhimento. Possibilidade de ser mantida a responsabilidade por parte da

construtora, em razão da aplicação da teoria da dualidade do vínculo obrigacional, para reconhecer a legitimidade concorrente do promitente vendedor e do promissário comprador para responder pelo débito condominial, ainda que posteriores à imissão na posse, dada a natureza "propter rem" da obrigação e o interesse da coletividade. Entendimento exarado pela Quarta Turma do STJ nos autos do AgInt no Recurso Especial nº 1378413-PR, em que houve o reconhecimento de que persiste a legitimidade passiva concorrente de ambos os contratantes para responder pelos débitos condominiais "ainda que o condomínio tenha ciência inequívoca da transação". Critério adotado pelo STJ no julgamento do REsp 1.442.840/PR ao interpretar a tese firmado no recurso repetitivo REsp 1.345.331/RS. Precedentes dessa Colenda Câmara. Sentença reformada. Sucumbência invertida. RECURSO PROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1009838-31.2023.8.26.0361; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/08/2024; Data de Registro: 31/08/2024).

Por fim, anota-se que cumpriria à ré a prova do fato positivo consistente no pagamento do valor devido, por documentação pertinente, uma vez que não é possível exigir a prova de fato negativo por parte do exequente, consistente no inadimplemento.

Destarte, a r. sentença deve ser reformada e a ação ser julgada procedente, para condenar a executada ao pagamento do valor de R\$ 17.128,79 (fls. 76/80), com correção monetária e juros de mora, ambos a contar do ajuizamento da ação. Outrossim, condeno a ré ao pagamento das contribuições que se vencerem no curso da demanda, nos termos do art. 323 do CPC, com correção monetária e juros de mora, ambos a contar a partir dos respectivos vencimentos. (Quanto ao índice de juros e correção monetária, aplica-se o que determina a Lei 14.905/2024, no tocante às alterações do artigo 389, parágrafo único, e artigo 406, §1º, ambos do Código Civil). Em razão da sucumbência, arcará a executada com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios da parte contrária, que fixo em 10% do valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º do CPC.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **dou provimento** à apelação.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator