



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000295926

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1087625-80.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CELSO LUIZ ANDRIOLE, são apelados ELIZA MARIA MARTINS ROSSI, CONDOMINIO EDIFICIO SAINT LOUIS e INTERNATIONAL AVALANCHE CORP (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 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 1087625-80.2022.8.26.0100

26ª Câmara de Direito Privado

Apelante: Celso Luiz Andriole

Apelados: Eliza Maria Martins Rossi, Condomínio Edifício Saint Louis e International Avalanche Corp

Comarca: São Paulo

Juiz: Christopher Alexander Roisin

Voto nº 32289

Condomínio. Ação declaratória de nulidade. Sentença de improcedência. Apelo do autor. O autor alega que a empresa executada não era a legítima devedora das cotas condominiais, pois o imóvel já lhe pertencia desde 2005, fato que seria de conhecimento do condomínio, conforme documentos e emissão de boletos de cobrança em seu nome. Preliminar de cerceamento de defesa afastada. 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 enquanto o promitente vendedor constar como titular do domínio no Registro de Imóveis, ou seja, 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 mantida. Verba honorária aumentada. Apelo desprovido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Celso Luiz Andriole, em razão da r. sentença (fls. 505/516), integrada pela r. decisão de fls. 529/530, que julgou improcedente o pedido inicial e revogou a tutela antecipada. Em razão da sucumbência, o autor foi condenado ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios, divididos igualmente entre os patronos de cada um dos réus, fixados em 10% sobre o valor da causa.

Inconformado, apela o autor (fls. 533/549), alegando, preliminarmente, cerceamento de defesa, ante a ausência de intimação para

especificação de provas. No mérito, aduz, em síntese, que: embora o compromisso de venda e compra não tenha sido registrado no Cartório Imobiliário, a titularidade do imóvel é de inquestionável conhecimento do Condomínio, tanto que os boletos de cobrança das respectivas cotas condominiais são emitidos em nome do autor, o que caracteriza presunção da ciência da transferência dos direitos de propriedade; o Condomínio ajuizou Ação de Execução contra a empresa estrangeira International Avalanche Corp, parte manifestamente ilegítima, com base em instrumento de venda e compra igualmente não registrado, a qual, por ausência de interesse deixou transcorrer “in albis” o prazo dos embargos e de todos os atos processuais subsequentes, culminando com a arrematação do bem; se os boletos de cobrança das cotas condominiais eram emitidos em nome do Apelante, Celso Luis Andriole não há lógica em promover a execução contra a International Avalanche; o próprio Síndico do Condomínio enviou mensagem ao autor solicitando o pagamento das taxas condominiais inadimplidas; embora o Apelante não figure como proprietário registral do imóvel arrematado os documentos carreados aos autos comprovam que, de fato, ele exerce direitos possessórios sobre o bem, como reconhecido, inclusive, pelo Condomínio; o terceiro juridicamente interessado na desconstituição de ato judicial de arrematação pode propor ação anulatória com essa finalidade, independentemente de ser ele o proprietário do imóvel ou somente possuidor em decorrência de compromisso de compra e venda, ainda que este negócio jurídico esteja desprovido de registro. Assim, pugna pela reforma da r. sentença.

Recurso tempestivo, com recolhimento da respectiva taxa de preparo (fls. 550/552) e objeto de contrarrazões (fls. 556/572).

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 citação da ré International Avalanche Corp

em abril de 2021 na execução de título executivo extrajudicial de nº 1103883-44.2017.8.26.0100 é inválida, já que ela não é legítima para figurar no polo passivo da ação de cobrança de cotas condominiais proposta pelo réu Condomínio Edifício Saint Louis em razão da aquisição do imóvel pelo autor em 06/03/2005, da qual o Condomínio réu tinha pleno conhecimento. Afirma que o processo padece de nulidade insanável, justificando o refazimento de todos os atos processuais desde a citação. Requer a nulidade da arrematação do imóvel pela ré Eliza.

O MM. Juízo da origem julgou improcedente o pedido, com revogação da tutela antecipada.

De início, cumpre observar que caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias à instrução do processo, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias (art. 370 do CPC).

O juiz é o destinatário da prova, a quem cabe avaliar se as provas existentes levam à conclusão tirada por qualquer das partes.

Com efeito, caso não entenda necessário, não está o magistrado obrigado a deferir a realização de outras diligências somente porque houve requerimento nesse sentido, cabendo-lhe aferir a pertinência da prova (art. 370 do CPC).

Nesse sentido, é o entendimento do C. STJ:

“Não há cerceamento de defesa quando o julgador, ao constatar nos autos a existência de provas suficientes para o seu convencimento, indefere pedido de produção de prova. Cabe ao juiz decidir, motivadamente, sobre os elementos necessários à formação de seu entendimento, pois, como destinatário da prova, é livre para determinar as provas necessárias ou indeferir as inúteis ou protelatórias”(STJ, AgInt no AREsp 1614772/MS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 26/10/2020, DJe 24/11/2020)

“Sendo o juiz o destinatário final da prova, cabe a ele, em sintonia com o sistema de persuasão racional adotado pelo CPC, dirigir a

instrução probatória e determinar a produção das provas que considerar necessárias à formação do seu convencimento. O exame acerca da necessidade e amplitude da instrução probatória é de competência exclusiva das instâncias ordinárias, a quem incumbe, soberanamente, a apreciação do conjunto fático-probatório da lide” (STJ, REsp 1643493/AM, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/09/2020, DJe 14/10/2020);

“Cabe ao juiz decidir sobre os elementos necessários à formação de seu entendimento, pois, como destinatário da prova, é livre para, motivadamente, determinar as provas necessárias ou indeferir as inúteis ou protelatórias. Precedentes” (STJ, AgInt no AREsp 1675533/MA, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 31/08/2020, DJe 23/09/2020).

Não é diferente o entendimento deste E. Tribunal de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALOR INDEVIDAMENTE RETIDO. Decisão que determinou de ofício a produção de prova pericial. Inconformismo dos autores. Não acolhimento. Preliminar de ilegitimidade passiva afastada. Compete ao magistrado determinar as provas que entender necessária ao julgamento do mérito. Inteligência do artigo 370 do Código de Processo Civil. Princípio da livre convicção do juiz, destinatário da prova, que entendeu ser necessária a produção de perícia. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2164087-07.2021.8.26.0000; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/09/2021; Data de Registro: 09/09/2021)

DETERMINAÇÃO DE PRODUÇÃO DE PROVA ORAL - Juíza que é a destinatária das provas, cabendo-lhe determinar a produção daquelas necessárias ao julgamento do mérito, indeferindo as diligências irrelevantes para este fim (art. 370, CPC) - Precedentes desta Corte e do STJ - Se a digna julgadora de primeiro grau entende pertinente a prova oral, é sua prerrogativa determinar sua produção - Decisão mantida - Agravo de instrumento desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2296519-24.2020.8.26.0000; Relator (a): Mendes Pereira; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/06/2021; Data de Registro: 28/06/2021)

Assim, não há que se falar em cerceamento de defesa. Superada a

preliminar, passa-se à análise do mérito.

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, o MM. juízo de origem fundamentou a decisão recorrida sob a premissa de que o condomínio possuía incerteza quanto à efetiva propriedade do imóvel, razão pela qual promoveu a execução contra a titular registral do bem, e não contra o autor, que alega ser o real possuidor e proprietário da unidade (fls. 512).

Ainda que assim não fosse, não haveria óbice para a apelada permanecer no polo passivo da demanda de execução, 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 enquanto constar como titular do domínio no Registro de Imóveis, ou seja, 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).

Portanto, não há que se falar em nulidade da arrematação, ante a ausência de citação do autor, ora apelante, haja vista a solidariedade da ré International Avalanche Corp para figurar no polo passivo da demanda de execução, consoante fundamentação acima.

Destarte, é caso de desprovimento recursal, para manter a r. sentença.

Diante da sucumbência recursal, majoro os honorários advocatícios devidos pelo autor aos patronos da parte contrária de 10% para 12% (art. 85, § 11, do CPC).

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

CARLOS DIAS MOTTA
Relator