



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000296075

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1043157-52.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que são apelantes MARCO ANTONIO FORMAGIO e SONIA REGINA MOZACHI FORMAGIO, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARANDU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

WALTER EXNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1043157-52.2023.8.26.0114.

Apelantes: Marco Antônio Formagio e Sonia Regina Mozachi Formagio.

Apelado: Condomínio Edifício Marandu.

Ação: Embargos à Execução.

Comarca: Campinas – 8ª Vara Cível.

Juíza prolatora: Giuliana Casalenuovo Brizzi Herculian

Voto nº 41.319

Apelação. Embargos à execução. Despesas condominiais. Credor hipotecário. Adjudicação do bem imóvel. Responsabilidade pelo pagamento dos débitos condominiais anteriores. Art. 1.345 do CC. Obrigação de natureza propter rem. Precedentes do STJ e deste Tribunal de Justiça. Excesso de execução não verificado. Sentença mantida. Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de embargos opostos por Marco Antônio Formagio e Sonia Regina Mozachi Formagio contra execução ajuizada por Condomínio Edifício Marandu, que a r. sentença de fls. 263/265, de relatório adotado, julgou improcedente.

Inconformados, recorrem os autores alegando, em síntese, a inexistência de responsabilidade pelo pagamento dos débitos condominiais anteriores à adjudicação do imóvel. Aduzem que arremataram o “instrumento particular de cessão de direitos creditórios e outras avenças” em 04.05.2011,

tendo executado a hipoteca tão somente em 23.02.2022. Subsidiariamente, alega excesso de execução quanto aos honorários advocatícios contratuais de 10% sobre o débito.

O recurso foi contrarrazoado e encaminhado a este Tribunal.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Cuida-se de ação executória de despesas condominiais ajuizada pelo Condomínio em face de Marcus Vinícius de Oliveira, então proprietário do imóvel, sendo este adjudicado pelo credor hipotecário, Marco Antônio Formagio e Sonia Regina Mozachi Formagio, ora embargantes, nos autos da ação de execução hipotecária do Sistema Financeiro de Habitação n.º 0055445-79.2005.8.26.0114 em 22.05.2022, conforme registro n.º 9 da matrícula do imóvel (fls. 185/188), restando a discussão quanto sua responsabilidade pelos débitos anteriores à adjudicação.

Para o deslinde do feito, basta observar que as taxas de condomínio possuem natureza de dívida *propter rem*, ou seja, existem em razão da coisa e não em função de qualquer obrigação de caráter pessoal, facultando-se ao condomínio exercer o direito de cobrança das referidas despesas contra quem esteja na posse ou contra o proprietário do respectivo bem.

A propósito, o C. STJ já se manifestou em

caso análogo:

“PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIZAÇÃO DO ADQUIRENTE POR DÉBITOS ANTERIORES À ADJUDICAÇÃO. POSSIBILIDADE. 1. O adquirente do imóvel é responsável pelo pagamento do débito condominial incidente sobre o imóvel em momento anterior à adjudicação, nos termos do art. 1.345 do CC. 2. Recurso especial a que se nega seguimento” (REsp nº 1.384.414/SP, Rel Min. Luis Felipe Salomão, J. 7.4.2015).

No mesmo sentido, anoto o seguinte precedente:

“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. PAGAMENTO. RESPONSABILIDADE. DESPESAS CONDOMINIAIS. DEVEDOR FIDUCIANTE. POSSE DIRETA. ART. 27, § 8º, DA LEI Nº 9.514/1997. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a definir se o credor fiduciário, no contrato de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, tem responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais juntamente com o devedor fiduciante. 3. Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais

*recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel. 4. O credor fiduciário somente responde pelas dívidas condominiais incidentes sobre o imóvel se consolidar a propriedade para si, tornando-se o possuidor direto do bem. 5. Com a utilização da garantia, o credor fiduciário receberá o imóvel no estado em que se encontra, até mesmo com os débitos condominiais anteriores, pois são obrigações de caráter propter rem (por causa da coisa). 6. Na hipótese, o credor fiduciário não pode responder pelo pagamento das despesas condominiais por não ter a posse direta do imóvel, devendo, em relação a ele, ser julgado improcedente o pedido. 7. *Recurso especial provido*” (REsp 1696038/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/08/2018, DJe 03/09/2018).*

No caso em apreço, não obstante as despesas condominiais remontem ao ano de 2016, portanto, anteriores à execução da hipoteca, ocorrida em 22.05.2022, tratando-se de dívida *propter rem*, “o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios” (Art. 1.345 do Código Civil), ressalvado seu direito de regresso.

Outro não é o entendimento deste E. Tribunal de Justiça:

“APELAÇÃO CÍVEL – EMBARGOS À
EXECUÇÃO – DÍVIDA CONDOMINIAL – CREDOR

**HIPOTECÁRIO – CARTA DE ADJUDICAÇÃO EXPEDIDA –
NATUREZA JURÍDICA "PROPTER REM" – LEGITIMIDADE DE
PARTE PARA CONFIGURAR NO POLO PASSIVO DA AÇÃO –
OBRIGAÇÃO CONFIGURADA – RECURSO IMPROVIDO**
(Apelação Cível 1007986-81.2020.8.26.0003; Relator: Francisco
Casconi; 31ª Câmara de Direito Privado; j. 26/01/2021).

**“APELAÇÃO – DESPESAS DE
CONDOMÍNIO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –
Ação proposta em face da instituição financeira – Expedição de
carta de adjudicação da unidade em favor do executado –
Ausência de registro – Embargos à execução julgados
procedentes, reconhecida a ilegitimidade passiva do banco –
Apelação do condomínio exequente – Renovação dos
argumentos anteriores – Alegação de que houve a regular
adjudicação da unidade condominial inadimplente pela instituição
financeira – Responsabilidade do atual proprietário do imóvel –
Art. 1.345 do CC – Legitimidade do banco para figurar no polo
passivo da ação de execução – Natureza "propter rem" da
obrigação – Credor hipotecário que buscou a retomada do
bem, com sua posterior adjudicação – Carta de adjudicação
regularmente expedida – Suficiência do ato – Art. 877, §1º, do
CPC – Responsabilidade do adjudicante pelo pagamento de
dívida relativa às despesas condominiais, ressalvado eventual
direito de regresso, se for o caso – Embargos à execução
julgados improcedentes – Ilegitimidade afastada, afastado o
decreto de extinção da ação executiva – Sentença reformada –**

Recurso provido” (Apelação Cível 1006553-38.2017.8.26.0006; Relator: José Augusto Genofre Martins; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 28/02/2023).

*“Despesas de condomínio. Cobrança. Cumprimento de sentença. Adjudicação judicial da unidade condominial geradora do débito. Obrigação 'propter rem'. Decisão que indeferiu pedido de suspensão da execução vez que deferida a inclusão da adjudicante do imóvel no polo passivo da ação. **Responsabilidade da adjudicante acerca das cotas condominiais não adimplidas anteriores à adjudicação. Precedentes jurisprudenciais.** Decisão mantida. Recurso improvido” (Agravo de Instrumento 2147254-21.2015.8.26.0000; Relator: Francisco Occhiuto Júnior; 32ª Câmara de Direito Privado; j. 01/12/2017).*

Cumprir observar que, no caso em tela, o credor hipotecário satisfaz seu débito sem realizar qualquer pagamento, inviabilizando eventual sub-rogação das despesas condominiais no preço da adjudicação, dívida que possui preferência sobre o crédito hipotecário, conforme dispõe a Súmula 478 do STJ.

Por fim, conforme planilha juntada às fls. 144/156 (da ação executória), o Condomínio busca tão somente o pagamento das despesas condominiais, devidamente corrigidas e com incidência dos juros moratório, além dos honorários advocatícios de 10% previstos no art. 827 do CPC,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

conforme fixado no despacho inicial (fls. 45), inexistindo excesso de execução.

Assim, pelo exposto, mantenho a r. sentença em todos os seus termos, majorados os honorários sucumbenciais para 11% do valor da causa, nos termos do art. 85, §11 do CPC.

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

WALTER EXNER

Relator