



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000302669

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004997-95.2024.8.26.0348, da Comarca de Mauá, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelado CONDOMÍNIO DO CONJUNTO HABITACIONAL MAUÁ – E.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.452.

Apelação nº 1004997-95.2024.8.26.0348.

Comarca: Sorocaba - 5ª Vara Cível.

Apelante: CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo.

Apelado: Condomínio do Conjunto Habitacional Mauá.

Juiz (a): Rodrigo Soares.

APELAÇÃO CÍVEL – Condomínio edilício – Despesas condominiais – Embargos à execução – Sentença de improcedência – MATÉRIA PRELIMINAR – Cerceamento de defesa – Não ocorrência – Existência de elementos de instrução suficientes para solução da controvérsia – Interesse de agir caracterizado diante da resistência expressa da apelante – Arguição acerca da legitimidade, outrossim, que se confunde com o mérito do recurso e juntamente com ele é analisada – MÉRITO – Responsabilidade da CDHU bem reconhecida “in casu” – Unidade condominial objeto de “Cessão de Posse e Promessa de Compra e Venda” – Ausência de prova de alienação ou de certa ciência do condomínio neste tocante (ausência de averbação na matrícula imobiliária) – Dívida de natureza “propter rem” – Legitimidade da apelante configurada, na condição de titular do domínio – Orientação traçada pelo C. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1345331/RS e do REsp 1442840/PR – Hipótese, outrossim, na qual embora o condomínio emitisse os boletos em nome da atual ocupante, esta não corresponde à mutuária indicada pela apelante (cessão que não foi celebrada com a atual possuidora, mas com pessoa diversa) – Embargos à execução repelidos – Sentença mantida – Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 262/267, que julgou improcedentes os embargos à execução ajuizados pela ***Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU)*** em virtude da execução que lhe move o ***Condomínio do Conjunto Habitacional Mauá*** (autos nº 1015492-38.2023.8.26.0348) fundada em quotas condominiais em atraso no pagamento. O processo foi extinto com fundamento no artigo 487, inciso I, do CPC. Em virtude do princípio da sucumbência,

impôs à embargante o pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) do valor da causa.

Inconformada, recorre a embargante e pretende a reforma do julgado. Diz que se trata na origem de execução de título extrajudicial movida pelo condomínio em seu desfavor, fundada em taxas condominiais inadimplidas, referentes à unidade habitacional nº 51 do bloco “E” do edifício administrado pelo apelado, que no momento de propositura da ação atingiam R\$ 5.176,60 (cinco mil, cento e setenta e seis reais). Diante de tal quadro, opôs embargos à execução, e argui ilegitimidade passiva, pois apenas financia habitações populares, de modo que compete ao mutuário ou a quem de fato exerce a posse a obrigação de pagar tais valores (débitos condominiais). Contudo, a r. sentença reconheceu sua responsabilidade (legitimidade) para responder pela cobrança.

Prossegue mencionando equivocada a r. sentença, pois o débito perseguido não lhe pode ser atribuído, porque o imóvel gerador do débito está financiado para os mutuários *Eliane Maria da Silva e Paulo Sergio da Silva*, por meio de “termo de permissão onerosa de uso”, que foram imitidos na posse em 09.04.2006, há mais de 18 (dezoito) anos. Pontua que o condomínio tem ciência acerca dos ocupantes do local, de forma que indevida sua conduta ao lhe direcionar a cobrança. Colaciona julgados sobre o tema. Argui também carência da ação. Por fim, pede o provimento de seu apelo, com a procedência dos embargos do devedor (fls. 270/291).

Contrarrazões a fls. 333/336.

É o relatório.

O recurso comporta juízo de admissibilidade positivo, eis que presentes os requisitos legais.

De pronto, observo oportuno o julgamento antecipado da lide (artigo 920, inciso II, do CPC), pois os elementos constantes nos autos se mostram suficientes para o deslinde da questão. Ou seja, presentes nos autos elementos bastantes a permitir o Juízo formar sua convicção sobre o mérito da causa, fragilizado sobremaneira o argumento de cerceamento de defesa.

Ademais, sequer indica a apelante as provas que pretendia produzir, sendo a questão tocante à extensão do débito objeto de discussão dos autos principais (execução) e se os débitos condominiais estão previstos em convenção condominial, e, deste modo, exigíveis a todos os proprietários de unidades do referido condomínio.

Também não há de se falar em falta de interesse de agir ou carência da ação, pois desnecessário o prévio pedido administrativo para se propor a demanda judicial. Ademais, a simples resistência apresentada nestes autos revela a necessidade de propositura da ação.

Afastada, assim, a matéria preliminar arguida.

Passa-se ao exame do mérito.

Trata-se de embargos à execução de título executivo extrajudicial movida pelo *Condomínio do Conjunto Habitacional Mauá* (ora apelado) objetivando a satisfação de crédito exequendo fundado em dívida condominial não quitada. Impugnação apresentada pelo condomínio embargado a fls. 159/164 e réplica a fls. 244/249.

Os embargos à execução foram julgados improcedentes pela r. sentença de fls. 262/267, objeto do recurso de apelação em análise (fls. 270/291).

Em que pesem as alegações da embargante, ora apelante, o entendimento adotado na r. sentença merece ser preservado.

É sabido que quando se estabelece um condomínio, é obrigação dos condôminos, por interesse destes, a manutenção e conservação do edifício do qual fazem parte, concorrendo, cada qual, proporcionalmente, nas despesas necessárias, conforme estabelece o artigo 12 da Lei nº 4.591/67.

E entre os deveres do condômino está a de

contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais, salvo disposição em contrário constante em convenção (artigo 1336, I, do Código Civil).

No presente caso, em que pese a resistência da embargante, ora apelante, a respeitável sentença apelada não comporta reparo. Embora exista a cessão da posse da unidade condominial, e se alegue a quitação do contrato pelo término do prazo, o fato é que, além de a transação correspondente não ter sido averbada no registro imobiliário, não há nos autos prova de que a embargante, ora apelante, tenha cientificado o Condomínio embargado, ora apelado, dessa transferência.

Assim, como proprietária do imóvel, é a recorrente parte legítima para integrar o polo passivo da lide, na condição de responsável pelo cumprimento da obrigação condominial.

É certo que a dívida condominial constitui obrigação “propter rem”, cuja prestação não deriva da vontade do devedor, mas de sua condição de titular do direito real. Bem por isso, é possível que a cobrança do rateio condominial seja voltada tanto em relação aos titulares de domínio quanto ao efetivo possuidor, sendo todos legítimos para responder pelo cumprimento da obrigação condominial.

Sobre o assunto, o C. Superior Tribunal de Justiça já decidiu que “*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” (REsp 1345331/RS, com efeito repetitivo, Rel. Ministro Luís Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 08/04/2015, DJEe 20/04/2015 - grifei). Referido precedente tem a ementa reproduzida na r. sentença (fls. 264/267).

E que o *“promitente comprador e o promitente vendedor de imóvel têm legitimidade passiva concorrente em ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão daquele na posse do bem, admitindo-se a penhora do imóvel, como garantia da dívida, quando o titular do direito de propriedade (promitente vendedor) figurar no polo passivo da demanda”* (REsp 1442840/PR, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 6/8/2015, DJe 21/8/2015).

Na hipótese em tela, o embargante (ora apelante) não comprovou averbação na matrícula imobiliária, tendo sido a demanda proposta contra quem constava no registro imobiliário como titular do domínio. E mais, também não demonstrou a apelante ciência acerca da transferência de posse nos moldes apontados. Ou seja, embora os boletos sejam emitidos em nome da atual ocupante do imóvel (*Delci Nogueira da Silva*), como se observa a fls. 216 e seguintes) esta sequer é a mutuária (*Eliane Maria da Silva*) indicada pela recorrente na inicial (fl. 03, primeiro parágrafo) e no apelo em exame (fl. 273, terceiro

parágrafo).

A responsabilidade pelas obrigações condominiais recai obrigatoriamente sobre o possuidor (afastando-se a legitimidade do proprietário registral) apenas nas hipótese em que o condomínio tenha ciência inequívoca da posse por terceiro, o que não é o caso dos autos.

Ou seja, inexiste “in casu” comprovação de que o condomínio possui ciência acerca de qual título a atual ocupante está no imóvel. Logo, na qualidade de proprietária, deve a apelante responder por eventual débito apurado.

Neste sentido, julgados deste E. Tribunal de Justiça Paulista:

*“APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DÉBITOS CONDOMINIAIS. O débito condominial constitui obrigação propter rem e, portanto, em regra, deve ser suportado pelo proprietário. **Havendo compromisso de compra e venda ou cessão de posse, a responsabilidade pelas despesas condominiais pode recair tanto sobre o promitente vendedor, quanto sobre o promissário comprador.** Caso haja imissão na posse e ciência inequívoca do condomínio a respeito da transação, a responsabilidade pelo pagamento cabe exclusivamente ao adquirente. Orientação firmada pelo E. STJ no Recurso Especial Repetitivo nº 1.345.331/RS (Tema 886). No caso, a posse foi cedida em 2008. Condomínio que admite realizar o*

cadastramento dos moradores, concluindo-se, portanto, que tinha ciência da cessão. Ilegitimidade mantida. Honorários sucumbenciais majorados. RECURSO NÃO PROVIDO". (TJSP – Apelação nº 1017324-85.2023.8.26.0161 – Rel. Des. Rosângela Telles – 31ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 17.12.2024 – grifei).

“Ação de cobrança. Despesas condominiais. Sentença de procedência. Inconformismo da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU). Alegação de ilegitimidade passiva afastada. Possibilidade de 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 mesmo 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. Legitimidade passiva da proprietária CDHU para responder pelos débitos condominiais posteriores à imissão na posse reconhecida, ressalvado seu direito de regresso em face de quem eventualmente ocupe ou tenha ocupado o imóvel gerador das despesas no período objeto da cobrança. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO” (TJSP – Apelação nº

1036110-83.2021.8.26.0506 – Rel. Des. L. G. Costa Wagner – 34ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 16.01.2024).

“DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA. Sentença de procedência do pedido. Ação ajuizada contra a proprietária do bem (CDHU). Sentença que deve ser mantida. Em não havendo prova da imissão na posse, bem como a ciência inequívoca do condomínio quanto ao compromisso de compra e venda, o vendedor responde pelo pagamento das despesas condominiais. Precedente vinculativo do STJ (Resp nº 1345331/RS). Honorários recursais. Majoração. RECURSO NÃO PROVIDO”. (TJSP – Apelação nº 1002851-18.2019.8.26.0361 – Rel. Des. Alfredo Attié – 27ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 08.04.2020).

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL FUNDADA EM DESPESAS CONDOMINIAIS – Exceção de pré-executividade fundada em ilegitimidade passiva – Cabimento – Matéria de ordem pública que envolve questão de fato que pode ser provada de plano – **Falta de prova de que o condomínio teve ciência inequívoca da existência do termo de cessão e da ocupação provisória - Legitimidade passiva da proprietária CDHU** – Orientação jurisprudencial fixada pelo e. STJ, no regime do art. 543-c do cpc/73 (resp nº 1.345.331/rs). - Recurso provido em parte, para conhecer e rejeitar a exceção de pré-executividade”.* (TJSP – Agravo de instrumento nº 2104190-53.2018.8.26.0000 – Rel. Des. Edgard Rosa – 25ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 31.07.2018 - grifei).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Desta feita, de rigor a manutenção da r. sentença prolatada e preservação do entendimento do insigne Magistrado, que corretamente equacionou a lide, resolvendo a questão com parcimônia e fundamentação, observadas as peculiaridades do caso concreto e os ditames legais e jurisprudenciais aplicáveis à hipótese.

Por fim, em virtude do trabalho adicional realizado em segunda instância, majoro a verba sucumbencial honorária de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa para 12% (doze por cento) nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora