



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308392

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024872-46.2020.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante JEANE SILVA DE FREITAS, é apelado CONDOMÍNIO PORTAL DE ITAQUERA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), SILVIA ROCHA E FABIO TABOSA.

São Paulo, 30 de março de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO nº 1024872-46.2020.8.26.0007

COMARCA DE SÃO PAULO – F.R. ITAQUERA – 5ª VARA CÍVEL

APELANTE: JEANE SILVA DE FREITAS

APELADO: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DE ITAQUERA

INTERESSADOS: ANDERSON MIRANDA DINIZ e MARCO ANTONIO DOMINGOS

JUIZ PROLATOR: MARCIO ROBERTO ALEXANDRE

VOTO nº 11.290

DESPESAS DE CONDOMÍNIO – AÇÃO DE COBRANÇA – Ajuizamento da ação inicialmente em face da proprietária e do possuidor – Condomínio que incluiu o então ocupante do imóvel no polo passivo – Sentença de procedência, condenados os réus solidariamente ao pagamento das despesas condominiais inadimplidas – Insurgência da ré – Alegação de ilegitimidade passiva – Acolhimento – Propositura da ação em face do ocupante do imóvel, bem como formalização de acordo extrajudicial com ele, que indicam a ciência inequívoca do condomínio acerca do possuidor da unidade condominial – Entendimento consolidado no Colendo Superior Tribunal de Justiça, em sede de julgamento de recurso repetitivo – Tema 886 – Sentença reformada em parte, para reconhecer a ilegitimidade da ré que consta como proprietária registral – Inversão dos ônus sucumbenciais com relação a ela – Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de ação de cobrança ajuizada por Condomínio Residencial Portal de Itaquera em face de Jeane Silva de Freitas e outros, julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 259/262, para condenar os réus Jeane e Anderson Miranda Diniz, solidariamente, ao pagamento das “cotas condominiais descritas na inicial e daquelas que se venceram e vierem a se vencer durante o tramitar da lide, até a satisfação

da obrigação, à exceção das cotas condominiais vencidas em 15/11/2015 e 15/12/2015, as quais estão fulminadas pela prescrição extintiva, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP e juros de mora de 1% ao mês a partir dos respectivos vencimentos, acrescidas ainda, da multa moratória de 2%.” (fls. 261). Em razão da sucumbência mínima do autor, foram os réus condenados ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

No mesmo fôlego, no tocante ao corréu Marco Antonio Domingos, foi a ação julgada improcedente, sem condenação da parte autora nas verbas de sucumbência vez que incluído de ofício no polo passivo da ação.

Inconformada, recorre a corré Jeane (fls. 265/278), requerendo, preliminarmente, a concessão do benefício da justiça gratuita. Alega, preliminarmente, cerceamento de defesa ante o julgamento antecipado do feito. Aduz que requereu a expedição de ofício à CEF para fornecimento de extrato sobre eventual dívida sobre o imóvel, o que não obteve em sede administrativa por não ser proprietária do imóvel, nem tampouco possuir relacionamento com a instituição financeira. Sustenta que não possui legitimidade para responder pela dívida, tendo em vista que o imóvel se encontra na posse de Anderson Miranda Diniz, fato que é de conhecimento do condomínio. Afirma que o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro de propriedade, mas a relação jurídica material com o imóvel. Diz que vendeu o imóvel para Marco Antonio Domingos, mediante “contrato de gaveta” firmado em 16.09.1993. Alega que fora firmado acordo entre o Anderson e o condomínio, que tinha ciência inequívoca acerca do possuidor da unidade condominial, que inclusive participa das assembleias. Sustenta que deve ser reconhecida a prescrição de todos os débitos anteriores ao ano de 2015, inclusive quanto ao acordo que fora firmado em 2013. Postula o provimento do recurso.

com contrarrazões (fls. 292/300).

Após apresentação de documentos pela parte apelante (fls. 306/346), foi deferido o pedido de justiça gratuita pela r. decisão de fls. 348/349.

Ausente manifestação de oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitados os argumentos expostos na r. sentença, pelo meu voto, dou provimento ao recurso.

Cuida-se de ação de cobrança de despesas condominiais, condenada a ré-apelante e o corréu Anderson ao pagamento das prestações vencidas a partir de janeiro de 2016 e não pagas.

E, embora correto afirmar que a obrigação de pagamento das despesas condominiais possua caráter *propter rem*, ou seja, acompanha a coisa (artigos 1.336, inciso I, e 1.345 do Código Civil, confirmando a norma do artigo 12 da Lei nº 4.591/64), as diversas situações que cercam o tema exigem análise individualizada.

Este o entendimento firmado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, em procedimento previsto para os Recursos Repetitivos (Tema 886):

“PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: 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. 2. No caso concreto, recurso especial não provido.” (REsp nº 1.345.331-RS, Segunda Seção, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe 20/04/2015).

Pois bem.

Na hipótese dos autos, o condomínio alega ter conhecimento de que a unidade condominial é ocupada por Anderson Miranda Diniz (fls. 1/2). Inclusive, posteriormente, teria sido firmado acordo extrajudicial com ele, conforme se verifica a fls. 215, acordo este que não teria sido integralmente cumprido.

Ainda que sustente não saber a que título Anderson ocupava o imóvel, o condomínio tinha ciência de sua posse sobre o bem, mesmo porque Anderson constou na lista de presença de assembleia realizada em outubro de 2020, como sendo proprietário da unidade F00034 (fls. 34).

Assim, ainda que a apelante figure como proprietária da unidade condominial, há demonstração de que o condomínio tinha ciência inequívoca de que a unidade estava na posse de outra pessoa.

Ora, ação poderia ser ajuizada contra o titular do domínio, como ocorreu, desde que o condomínio não tivesse ciência acerca da efetiva ocupação do imóvel, o que não é a hipótese dos autos, já que os documentos trazidos aos autos demonstram que a ciência inequívoca do condomínio acerca do real possuidor.

Neste sentido, e de acordo com o Tema 886 do C. STJ, a

jurisprudência desta E. Corte:

“APELAÇÃO. Condomínio. Embargos à execução. Sentença de improcedência do pedido. Apelo do embargante. Pedido de efeito suspensivo ao recurso prejudicado diante da apelação estar em termos para julgamento. O desentranhamento da impugnação intempestiva não é necessário, pois a revelia não impede a intervenção do réu no processo. Art. 346 do CPC. Obrigação propter rem. Somente após a imissão provisória na posse, o promissário comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais, cessando a responsabilidade do compromissário vendedor, ora apelante, conforme o julgamento do Recurso Especial repetitivo nº 1.345.331/RS, sujeito ao rito do art. 1.036, caput, do CPC. No caso, o condomínio embargado tinha ciência inequívoca da pessoa que exercia a posse direta do imóvel, tanto que firmou com ela um acordo extrajudicial para pagamento dos débitos em aberto. Sentença reformada. Inversão do ônus de sucumbência. RECURSO PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1032526-63.2023.8.26.0562; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2025; Data de Registro: 26/02/2025).

“DESPESAS CONDOMINIAIS. Embargos à execução. Imóvel alienado a terceiros e posse da unidade efetivamente transferida há cerca de dez anos. Circunstâncias fáticas indicativas de que o condomínio tinha ciência da venda. Boletos que eram emitidos em nome do promissário comprador e atual possuidor, inclusive em relação às contribuições objeto da execução. Ausência de responsabilidade da embargante. Entendimento firmado pelo C. STJ, em sede de recurso repetitivo REsp 1.345.331/RS. Ilegitimidade passiva reconhecida. Execução extinta. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1020502-30.2023.8.26.0068; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/10/2024; Data de Registro: 30/10/2024).

“Condomínio. Embargos à execução. Sentença de parcial procedência. Apelo da embargante-ré. Ilegitimidade passiva do promitente

vendedor. Irrelevância da falta de registro do compromisso de compra e venda, devendo ser considerada a relação jurídica material com o imóvel. Ciência inequívoca do condomínio de que a unidade imobiliária está ocupada. Ilegitimidade passiva da executada para responder pelo pagamento das contribuições condominiais. Aplicação das teses firmadas pelo C. STJ em sede de recurso repetitivo, sob o tema 886 (REsp 1345331/RS). Sentença reformada. Apelo provido.” (TJSP; Apelação Cível 1031575-66.2024.8.26.0002; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/10/2024; Data de Registro: 02/10/2024).

“APELAÇÃO – Condomínio edilício – Ação de cobrança de despesas condominiais – Sentença de procedência em face da proprietária e do atual ocupante – Insurgência da proprietária – Alegação de ausência de responsabilidade da proprietária se o compromissário comprador se imitiu na posse do imóvel e tal circunstância seja de conhecimento do condomínio, nos moldes da tese vinculante fixada pelo C. STJ no tema vinculante 886 – Acolhimento – Hipótese concreta em que a proprietária entregou as chaves do imóvel aos compromissários compradores no ano de 2004 – Existência de ocupante atualmente no imóvel e origem dos débitos nos anos de 2019 a 2021 que autorizam a conclusão de que o condomínio detém ciência há tempos que o imóvel possui ocupante ou possuidor – Ausência de responsabilidade da proprietária – Sentença reformada – Recurso PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1011328-59.2021.8.26.0361; Relator (a): Luis Roberto Reuter Torro; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2023; Data de Registro: 31/10/2023).

Assim, de rigor o reconhecimento da ilegitimidade da apelante Jeane para responder pelos débitos condominiais cobrados nos presentes autos, julgada extinta a presente ação com relação a ela, devendo o feito prosseguir tão somente com relação ao corréu Anderson.

Diante da sucumbência, fica o condomínio apelado condenado ao ressarcimento das custas e despesas processuais dispendidas pela



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

apelante, condenado ainda ao pagamento dos honorários advocatícios ao seu patrono, arbitrados em 10% sobre o valor atribuído à causa.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer), bem como interposição de embargos de declaração com a finalidade exclusiva de prequestionamento.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator