



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309296

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001314-42.2024.8.26.0286, da Comarca de Itu, em que é apelante RESIDENCIAL IMPERIO LA CASTELLE, é apelado LUIS FERNANDO RODRIGUES DE CAMPOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente), PAULO ALONSO E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MONTE SERRAT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1001314-42.2024.8.26.0286
Comarca de Itu (1ª Vara Cível)
Juíza: Andrea Leme Luchini
Apelante: Residencial Império La Castelle
Apelada: Luis Fernando Rodrigues de Campos

Voto nº **7.841**

EMENTA

Apelação – Embargos à execução – Cobrança de despesas condominiais – Demanda ajuizada pelo condomínio em face do promitente comprador – Fato gerador ocorrido antes da imissão na posse – Impossibilidade de cobrança das despesas antes da imissão na posse – Responsabilidade da incorporadora – Entendimento do STJ – Ilegitimidade passiva configurada – Sentença que extinguiu a execução mantida – Honorários sucumbenciais arbitrados por equidade em valor razoável – Valor da causa baixo – Fixação com base na regra geral que configura remuneração irrisória – Recurso desprovido.

Trata-se de embargos à execução fundada em cobrança de despesas condominiais com vencimento no período de junho a setembro de 2022 (autos nº 1012547-70.2023.8.26.0286). Alega o embargante que a posse do imóvel só ocorreu em 7 de outubro de 2022, de forma que as despesas condominiais anteriores à posse não podem ser imputadas a ele, sendo a responsabilidade da vendedora. Pleiteia a extinção da execução.

A r. sentença (fls. 193/195) julgou procedente o pedido, extinguindo a execução. Em razão da sucumbência, o embargado foi condenado a arcar com as despesas processuais e honorários advocatícios, fixados por equidade em R\$ 1.200,00.

Apelação do exequente/embargado (fls. 207/214) alegando, em síntese, a ilegitimidade passiva do apelado e a sua responsabilidade pelas despesas condominiais executadas, considerando que se trata de obrigação *propter rem*. Busca a improcedência do pedido e, alternativamente, a redução dos honorários sucumbenciais.

Contrarrazões do executado/embargante (fls. 220/225) pela manutenção da sentença.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 227).

É o relatório.

Ficou demonstrado nos autos que o executado adquiriu o imóvel da incorporadora MRV, tendo sido emitido na posse do bem em outubro/2022, mês subsequente ao período no qual os débitos tiveram vencimento (junho a setembro/2022).

Ao contrário do que insiste o condomínio, não é ônus do promitente comprador arcar com taxa relativa ao bem cujo fato gerador tenha ocorrido antes da imissão na posse, quando ainda está impossibilitado de utilizar o imóvel.

Nesse sentido é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

As despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de ter o IPTU como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse (AgInt nos EDcl no REsp 1.839.792/RJ, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 10/8/2020, destaque meu).

A responsabilidade pelo pagamento de taxa de

fruição, IPTU e despesas condominiais incide a partir da efetiva posse do imóvel, sob pena de os adquirentes terem que arcar com tais ônus financeiros enquanto estão impossibilitados de usufruir do imóvel. (AgInt no AREsp n. 2.148.949/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, d. m.).

Para a jurisprudência do STJ, "as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse" (AgInt no REsp n. 1.975.034/SP, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023), entendimento aplicado pelo Tribunal a quo. Aplicação da Súmula n. 83/STJ (AgInt no AREsp n. 2.368.351/RO, relator Ministro Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 20/11/2023, destaquei).

A obrigação de pagar as despesas condominiais é transferida ao promitente comprador somente com a imissão na posse do imóvel, e não com a alienação do bem.

Por fim, os honorários foram arbitrados em valor razoável para remunerar condignamente o patrono do executado/embargante, qual seja, R\$ 1.200,00.

A fixação por equidade ocorreu de acordo com a previsão do art. 85, §§ 2º e 8º, do CPC, considerando que se aplicável a regra geral, de 10% a 20% do valor da causa, o valor seria irrisório ainda que no patamar legal máximo. Isso porque o valor da execução é baixo, qual seja, R\$ 2.236,09, o que autoriza a fixação por equidade.

Diante do exposto, acertada a r. sentença, a qual fica mantida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Posto isso, **nego provimento** ao recurso, anotando que o valor dos honorários sucumbenciais, arbitrados por equidade, fica majorado para R\$ 1.500,00 (artigo 85, § 11, do CPC).

MONTE SERRAT
Desembargador Relator