



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314511

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1048205-03.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BREZZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CADIZ JARDIM PRUDÊNCIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), FABIO TABOSA E CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN.

São Paulo, 31 de março de 2025.

SILVIA ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

29ª Câmara de Direito Privado
Apelação nº 1048205-03.2024.8.26.0002
7ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro
Apelante: Brezza Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Apelado: Condomínio Residencial Cádiz Jardim Prudência
Juiz de 1ª Instância: Sergio Ludovico Martins
Voto nº 38246.

- Condomínio - Embargos à execução de título extrajudicial - Despesas condominiais - Ausência de imissão da promissória compradora na posse do imóvel na época referente aos débitos executados - Aplicação do REsp nº 1.345.331/RS, julgado em 8.4.2015 – Configurada a reponsabilidade da promissária vendedora pelo débito - Sentença mantida – Recurso não provido.

A autora de embargos à execução fundada em crédito de contribuição condominial insurge-se contra a r. sentença de fls. 117/120, que julgou improcedentes seus embargos e a condenou ao pagamento das custas, despesas processuais e de honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Sustenta a apelante (fls. 123/135) que: a) não tem legitimidade para a execução, porque o imóvel “foi alienado há muito tempo pela Recorrente, sendo notória a ciência do Recorrido sobre a transferência de posse para terceiro, identificado como Sr. Giovanni Videira”, tanto que não recebeu documentos de cobrança relacionados às despesas em execução, que foram encaminhados para o apontado terceiro (fl. 126); b) o pagamento das despesas condominiais constitui obrigação de natureza *propter rem* e toca ao proprietário do imóvel; c) a compra e venda foi anotada na matrícula do imóvel, do que, portanto, o condomínio tinha plena ciência; d) segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça, “o compromissário comprador imitado na posse é o responsável pelo pagamento das obrigações condominiais, ainda que a alienação não tenha sido registrada” (fl. 128); e) é necessária a denúncia da lide ao adquirente e proprietário do imóvel, Giovanni Videira, que responde pelas taxas e tributos, bem como pelas despesas condominiais, a que se obrigou no contrato de compra e venda (fl. 130); f) não foi notificada do

débito, o que afasta a pretensão ao recebimento do valor.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 136/137).

Houve resposta (fls. 142/163).

É o relatório.

Trata-se de embargos opostos à execução de despesas condominiais inadimplidas – processo nº 1105916-97.2023.8.26.0002 –, geradas pela unidade “1714, 17º” “pavimento”, do condomínio exequente, vencidas nos meses de julho e de agosto de 2023, no valor atualizado de R\$1.417,46 (fls. 64/73).

A matéria acerca da legitimidade do promitente vendedor ou promissário comprador para responder pelos débitos condominiais - notadamente quando se tratava de compromisso não levado a registro - foi solucionada no julgamento Recurso Especial nº 1.345.331/RS, em 08/04/2015, referente ao tema repetitivo 886, quando a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, por votação unânime, decidiu que:

“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 efeito 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. 1.345.331/RS 2ª Seção, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJ 08/04/2015).

Neste caso, a unidade devedora foi compromissada a venda a Giovanni Videira, em 25.8.2023 (fls. 42/55), porém, o promissário comprador foi imitado na posse do imóvel em 20.9.2023, com a efetiva entrega das chaves (fl. 41), tendo sido registrada a venda na matrícula do imóvel apenas em 2.10.2023 (R.4 da matrícula 481.860, do 11º Registro de Imóveis de São Paulo – fls. 60/63).

Daí que, ao tempo da constituição dos débitos, em julho e agosto de 2023, não tinha havido o recebimento das chaves e, portanto, o promissário comprador não tinha sido imitado na posse do bem, a refletir, tal como estabelece o item “c”, “ii”, parte final, do julgamento do referido recurso especial representativo de controvérsia, na responsabilidade do promitente vendedor pelas despesas condominiais do período.

Esse entendimento permanece confirmado pelo Superior Tribunal de Justiça: “o promitente comprador só passa a ser responsável pelas despesas de condomínio a partir da efetiva posse, o que se dá com a entrega das chaves pela construtora” (STJ, 3ª Turma, AgInt no REsp 1.839.746/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, j. 04/05/2020, DJe de 08/05/2020).

Então, ausente imissão do promissário comprador na posse do bem no período do débito, a responsabilidade recai sobre o promitente vendedor. Logo, no caso em tela, a apelante tem legitimidade

passiva para responder à execução do débito condominial nos termos fixados na sentença.

Nesse sentido, já entendeu este Tribunal, em outro caso envolvendo as partes:

“APELAÇÃO - EMBARGOS À EXECUÇÃO - COTAS CONDOMINIAIS INADIMPLIDAS PELA EMBARGANTE, PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL À ÉPOCA DO SURGIMENTO DA DÍVIDA - R. SENTENÇA QUE EXTINGUIU A EXECUÇÃO, SOB O FUNDAMENTO DE QUE A COBRANÇA DEVE SER VERTIDA AOS ATUAIS PROPRIETÁRIOS DO BEM - REFORMA DO R. JULGAMENTO DE ORIGEM - TEMA 886 DO C. STJ - EMBARGOS À EXECUÇÃO IMPROCEDENTES. Tendo a antiga proprietária do imóvel dado causa aos inadimplementos objeto da execução, inexistente impedimento para que a cobrança seja realizada em seu desfavor. Tema 886 do C. Superior Tribunal de Justiça. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. RECURSO PROVIDO.” (Apelação nº 1088633-61.2023.8.26.0002, 30ª Câmara de Direito Privado, rel. Maria Lúcia Pizzotti, j. 30.10.2024).

A solução reflete, de forma lógica, na rejeição do pedido de denunciação da lide ao promissário comprador.

Diante do exposto, mantenho a sentença, elevando os honorários advocatícios a 12% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, e nego provimento ao apelo.

SILVIA ROCHA
Relatora