



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313016

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011935-90.2024.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL CHAMP'S DU BAGATELLE, é apelado INCORFAST INCORPORADORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 7874

Apelação: 1011935-90.2024.8.26.0224

Apelante: Condomínio Edifício Residencial Champ's Du Bagatelle

Apelado: Incorfast Incorporadora Ltda

Origem: Foro de Guarulhos – 3ª Vara Cível

MMa. Juíza: Adriana Porto Mendes

APELAÇÃO. Despesas Condominiais. Embargos à execução.

Recurso interposto pelo condomínio embargado contra respeitável sentença que julgou procedentes os embargos à execução; reconheceu ilegitimidade passiva da embargante; e extinguiu a execução. Quer a rejeição dos embargos.

Inconformismo do condomínio embargado não acolhido. Imóvel que foi objeto de transação por meio de termo de cessão de direitos e obrigações formalizado no ano de 2007. Irrelevância neste caso de ausência de registro na matrícula do imóvel. Débitos com data de vencimento posterior a abril de 2023. Evidenciada a ciência inequívoca do condomínio a respeito da transação e do atual possuidor do imóvel há mais de 15 anos. Embora o débito acompanhe o imóvel ("propter rem"), há um limite, que decorre justamente do tempo decorrido da cientificação da venda. Inteligência do Tema 886 do Colendo Superior Tribunal de Justiça. Responsabilidade do adquirente.

RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra respeitável sentença proferida em embargos à execução opostos por INCORFAST INCORPORAÇÃO LTDA em face CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL CHAMPS DU BAGATELLE.

A respeitável sentença julgou procedentes os embargos à execução, reconhecendo a ilegitimidade passiva da embargante, e como consequência, determinou a extinção da execução. Em razão da sucumbência, condenou o embargado ao pagamento das custas, despesas processuais, e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor atribuído à causa (p. 193/195). Sentença integrada por decisão que rejeitou embargos de declaração (p. 205).

Inconformado, o embargado interpôs recurso de apelação (p. 208/219), alegando que a apelada não deu ciência da referida venda ao condomínio, tampouco houve a averbação na matrícula, razão pela qual foi incluída no polo passivo da execução. Assevera que a sentença não se pronunciou sobre a incidência da tese firmada em sede do Tema Repetitivo 886 do Colendo Superior Tribunal de Justiça; não houve indicação sobre a comprovação da ciência inequívoca do apelante sobre a transação. Alega que até a propositura da ação não tinha conhecimento de que o imóvel havia sido vendido para terceiro e que o fato de o promitente comprador estar na posse do imóvel por período razoável não pode ser interpretado como ciência inequívoca da transação; no máximo, restou demonstrado o conhecimento de posse, mas não sua qualidade de compromissário comprador.

Pretende o provimento do recurso para julgar improcedentes os embargos à execução.

Contrarrazões argumentando que a posse do imóvel é exercida por Daniel Santana Ferreira desde 2007; a apelante tinha pleno conhecimento de que o imóvel já estava na posse de terceiro, tanto que as cobranças e comunicações foram em seu nome (p. 05 da contestação e demais documentos acostados); a apelada não mais exercia qualquer relação com o bem. Pugna pelo desprovimento do recurso (p. 224/230).

É o relatório.

V O T O.

Recurso tempestivo e preparado (p. 218/219).

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal.

O recurso não comporta provimento.

O condomínio apelante moveu a ação de execução de despesas condominiais em face das proprietárias registrais do imóvel (p. 65/86).

Ocorre que conforme instrumento particular de cessão de direitos e obrigações celebrado em 24 de agosto de 2007, os direitos sobre o imóvel foram transferidos a Daniel Santana Ferreira (p. 63/64).

Os débitos exigidos na ação de execução têm data de vencimentos a partir de abril de 2023 (p. 66 e 72).

Nesse contexto, não convence a tese do apelante acerca de seu desconhecimento a respeito da transação.

Os documentos juntados revelam que no cadastro da unidade geradora do débito o cessionário Daniel consta como sendo seu proprietário (p. 87), a quem inclusive foram enviadas notificações de cobrança, mais uma vez atribuindo a propriedade da unidade ao cessionário Daniel (p. 88/90 e 92). As próprias atas de

assembleia também indicam Daniel como responsável pela unidade imobiliária (p. 167).

A prova documental denota a ciência inequívoca do condomínio acerca da transação e da relação jurídica material do cessionário com a unidade geradora do débito há mais de 15 anos.

Embora o débito acompanhe o imóvel (obrigação "*propter rem*"), há limite, que decorre justamente do tempo decorrido da cientificação da venda.

O débito, portanto, é de inteira responsabilidade do possuidor/promissário comprador conhecido que usufruiu dos serviços que geraram os encargos.

Em casos semelhantes assim decidiu este Egrégio Tribunal:

DESPESAS DE CONDOMÍNIO. COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO VENDEDOR. Tendo o Condomínio ciência inequívoca sobre a venda do imóvel, bem como da atual ocupante, incabível que a CDHU seja responsabilizada pelo pagamento das despesas condominiais. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP - 1006733-51.2020.8.26.0361 - Relator(a): Felipe Ferreira - Órgão julgador: 26ª Câmara de Direito Privado - Publicação: 09/11/2021).

DESPESAS DE CONDOMÍNIO - COBRANÇA - Ação de cobrança proposta contra o proprietário da unidade devedora, de acordo com o registro no CRI - Ação julgada extinta, sem resolução de mérito - Reconhecimento da ilegitimidade de parte - Unidade da CDHU - Venda comprovada, que se deu em data muito anterior ao débito, com posse transmitida - Decisão que se sustenta, pois embora a ação de cobrança de despesas condominiais possa ser intentada contra o proprietário, ou o ocupante, a critério do Condomínio, a verdade é que o apelante teve tempo suficiente para verificar quem seria o atual possuidor, na medida em que o débito data de 2017 - Apelante que há muitos anos deixou de ser proprietária ou possuidora - Situação que leva ao reconhecimento de que o condomínio tinha ciência da situação - Precedentes - Ilegitimidade de parte que deve ser mantida - Recurso improvido, com majoração da verba honorária sucumbencial, observando-se a gratuidade que foi restituída. (TJSP - 1000602-31.2018.8.26.0361 - Relator(a): Carlos Nunes - Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado - Publicação: 08/10/2018).

A matéria já foi sedimentada pelo Tema 886 do Colendo Superior Tribunal de Justiça que firmou a seguinte tese:

a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, 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 restar comprovado: (i) que o promissário comprador imitira-se 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.

Em resumo, quando o compromisso de compra e venda não é registrado na matrícula do imóvel, a responsabilidade pelas despesas pode ser tanto do vendedor/proprietário quanto do comprador, **sendo limitada a este último, caso comprovada a imissão na posse e ciência inequívoca do condomínio a respeito da transação.**

Portanto, ante a inequívoca a ciência do condomínio sobre a transação, descabe a cobrança em face da embargante/cedente.

Neste contexto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Em razão do desprovimento do recurso, majoro os honorários sucumbenciais para quinze por cento (15%), com base no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

DARIO GAYOSO

Relator