



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314380

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0012011-21.2011.8.26.0020, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CONJUNTO RESIDENCIAL DR. BOGHOS BOGOSSIAN- FASE II, é apelado MATEUS ANTONIO DE CARVALHO.

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

29ª Câmara de Direito Privado
Apelação nº 0012011-21.2011.8.26.0020
1ª Vara Cível do Foro Regional XII – Nossa Senhora do Ó
Apelante: Condomínio Edifício Conjunto Residencial Doutor Boghos Bogossian – Fase II
Apelado: Mateus Antonio de Carvalho
Juíza de 1ª Instância: Cláudia Barrichello
Voto nº 38384.

- AÇÃO DE COBRANÇA. 1. Apelo interposto pelo autor, discutindo, apenas, a obrigação ao pagamento das verbas de sucumbência. 2. A fixação dos ônus da sucumbência decorre de regra legal e há expressa previsão, no Código de Processo Civil, da responsabilidade do autor pelas verbas de sucumbência na hipótese do reconhecimento da ilegitimidade passiva. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. 3. Sentença mantida. Recurso não provido.

Insurge-se o autor de ação de cobrança contra a r. sentença de fls. 188/191, integrada pela r. decisão de fl. 199, que reconheceu a ilegitimidade do réu e extinguiu o processo, sem exame de mérito, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil, condenando-o ao pagamento das custas e despesas processuais e de honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da dívida cobrada (fls. 183/187), que se confunde com o valor da causa.

O apelante sustenta (fls. 202/029), em síntese, que se trata de ação de cobrança de despesas condominiais, cuja obrigação ao pagamento tem natureza *propter rem* e cabe ao réu, que consta da matrícula como proprietário do imóvel e deixou de comunicar a transferência, dando, portanto, causa ao ajuizamento da presente ação em seu nome, razão pela qual deve suportar os ônus da sucumbência, pois sua ilegitimidade só pôde ser conhecida após o ajuizamento. Pede a reforma da sentença, para afastar a condenação ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários de sucumbência.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 210/211 e 232/233).

Houve resposta (fls. 219/222).

É o relatório.

Trata-se de ação de cobrança, na qual o condomínio autor afirma que o réu é responsável pela unidade nº 13, bloco 14, e obriga-se ao pagamento do débito de despesas condominiais no valor de R\$5.004,11 (fls. 2 e 4).

O réu apresentou “petição de impugnação, nulidade de citação e violação ao devido processo legal” (fls. 114/118), alegando a ausência de citação, porque não residia no imóvel gerador do débito no período da lide, onde foi realizada a citação, porque o entregou ao credor hipotecário, conforme se extrai do processo nº 0511185-72.2000.8.26.0100, pelo que não tem legitimidade para a ação, ausente propriedade e posse sobre o bem. Alegou que, “considerando a consolidação da propriedade em favor da credora hipotecária, em razão da impossibilidade do requerido conseguir realizar o pagamento da dívida hipotecária, o réu indica a credora hipotecária, NOSSA CAIXA, NOSSO BANCO S/A, como sendo o sujeito passivo da relação jurídica ora discutida, não tendo o requerido qualquer responsabilidade em relação à dívida objeto da demanda” (sic, fl. 115). Sustentou que jamais residiu no endereço da citação e que nunca residiu no imóvel gerador do débito.

Foi proferida a sentença de fls. 188/191, que extinguiu o processo sem exame de mérito, sob o fundamento, em síntese, de que, considerando a tese definida pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento da tese nº 886, “o que determina o início do período sobre o qual o réu deixa de responder pelas despesas condominiais é: (i) **a comprovação da posse de terceiro sobre o bem, como efeito da retomada determinada pelo depósito judicial**; (ii) a ciência do condomínio sobre a medida judicial. Ambos os requisitos estão demonstrados nos autos, apenas salientando que o próprio porteiro do condomínio informou em julho de 2006 ao Oficial de Justiça que o réu não residia mais no local há cerca de 6 ou 7 anos, o que demonstra a ciência do condomínio autor acerca da retomada do bem pelo banco. De seu

turno, a planilha de cálculos acostada às fls. 183/187 indica que a primeira parcela inadimplida remonta ao mês de novembro de 2006, data na qual o réu não mais exercia qualquer direito ou vínculo sobre o apartamento, cuja posse, como acima visto, passou para o credor hipotecário em outubro de 2005. Como o credor fiduciário passou a ostentar a qualidade de possuidor direto desde outubro de 2005, e tendo em vista a sua condição de proprietário do bem enquanto vigorava o financiamento, evidentemente que o período de inadimplência aqui cobrado não alcança o tempo no qual o requerido permaneceu no imóvel e que foi por ele desocupado mais de 5 anos antes da mora” (fl. 190).

O apelo é do autor e discute apenas sua obrigação ao pagamento das verbas de sucumbência.

Então, não se discute mais a falta de obrigação do réu ao pagamento das despesas de condomínio cobradas na ação, por ausência de posse sobre o imóvel no período do débito, considerando a posse do imóvel pela credora hipotecária em 13.10.2005, em razão da penhora e depósito determinados na execução do processo nº 0511185-72.2000.8.26.0100 e do certificado por oficial de justiça naqueles autos (fls. 171 e 175).

É verdade que não há registro da transmissão da propriedade nem da posse da credora hipotecária sobre o imóvel (fls. 14/18) e que a posse dela só foi conhecida após juntada das cópias das peças do processo nº 0511185-72.2000.8.26.0100, de modo que a propositura da ação em nome do réu, que consta do registro como proprietário do imóvel, se deu sem que o autor tivesse ciência da real situação do imóvel.

Tanto é assim, que os boletos das despesas condominiais cobradas nesta ação foram emitidas em nome do réu (fls. 19/32).

Não obstante, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a fixação dos ônus da sucumbência “decorre de expressa previsão legal e independe do comportamento subjetivo processual das partes,

derivando da relação de causa e efeito entre o comparecimento das partes em juízo e o resultado dessa atuação, mediante a verificação da **sucumbência** e a aplicação do princípio da **causalidade**” (1), e “é determinação legal a atribuição da responsabilidade pelos honorários advocatícios de sucumbência à parte autora que indicou parte ilegítima ao polo passivo (art. 338, parágrafo único, do CPC/2015).” (2)

Assim sendo, ficando reconhecida a ilegitimidade do réu, o autor responde pelos ônus da sucumbência, na forma dos artigos 85, § 2º, do Código de Processo Civil, cujos honorários se elevam a 11% do valor atualizado da dívida cobrada, considerando o previsto no art. 85, § 11, do mesmo Código.

Diante do exposto, nego provimento ao apelo.

SILVIA ROCHA
Relatora

Notas:

¹ - AgInt no AREsp 2571740 / RS, QUARTA TURMA, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 4.11.2024.

² - AgInt no REsp 1895232 / MG, PRIMEIRA TURMA, rel. Min. Benedito Gonçalves, j. 29.8.2022.