



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313386

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1089497-62.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante TOPEKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, é apelado CONDOMÍNIO ZYZ CENTRO BY KALLAS.

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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 27.786

APELAÇÃO Nº 1089497-62.2024.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO (14ª VARA CÍVEL CENTRAL)

APELANTE: TOPEKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

APELADO: CONDOMÍNIO ZYZ CENTRO BY KALLAS

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: CHRISTOPHER ALEXANDER ROISIN

CONDOMÍNIO - Ação de execução de título extrajudicial - Despesas condominiais - Embargos opostos pela executada - Sentença de improcedência - Apelo da embargante - Alegação de ilegitimidade passiva - Rejeição - Ausência de comprovação de que o condomínio teve ciência de que o imóvel foi objeto de compromisso de compra e venda e de que houve imissão na posse do promitente comprador - Responsabilidade do titular do domínio - Entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do recurso especial repetitivo nº 1.345.331/RS - Denúnciação da lide inadmissível na ação de execução - Sentença mantida - Apelação desprovida

A sentença de fls. 198/206, cujo relatório é adotado, julgou improcedentes os embargos à execução, condenando a embargante ao pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

Apela a embargante (fls. 209/224) alegando, em resumo, sua ilegitimidade passiva, pois “o imóvel sobre o qual incide a cobrança das despesas condominiais há muito fora alienado pela Apelante, e o próprio condomínio tem ciência”, inclusive “quanto à ocupação do bem pelo Sr. JHONY MARTIN CORDOVA RODRIGUEZ (...) Cristalino, portanto, que a obrigação de adimplir as taxas condominiais incumbe a quem se encontra na posse da unidade”. Em caráter sucessivo, aduz que em observância ao princípio da economia processual “é necessária a denúnciação à lide do adquirente e proprietário da unidade que o Apelado busca o adimplemento, real proprietário do imóvel objeto da presente demanda, e responsável pelo pagamento de taxas e tributos advindos deste”.

O recurso foi regularmente processado e respondido (fls. 230/241).

É o relatório.

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial, proposta contra a apelante em março de 2024, referente a despesas condominiais geradas pela unidade nº 614, relativas ao período de março de 2023 a fevereiro de 2024, além das que se vencerem no curso da ação (fls. 35/43).

A executada opôs os presentes embargos à execução, os quais foram julgados improcedentes pela sentença, o que animou a

interposição do presente recurso.

O inconformismo, no entanto, não comporta acolhimento, cabendo observar que a apelante não se insurge contra o julgamento antecipado e, portanto, se contenta com a prova documental constante dos autos.

A apelante busca o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva em razão do “*INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA E OUTRAS AVENÇAS*” de fls. 52/88, celebrado em 21 de outubro de 2020 com Jhony Martin Cordova Rodriguez (promitente comprador).

Ocorre que, ao contrário do que afirma a apelante, não há comprovação de que o exequente teve conhecimento da celebração do supramencionado negócio jurídico.

Não bastasse isso, também não foi comprovada a imissão na posse do imóvel pelo promissário comprador.

Diante desse contexto, indubitável que a executada, ora apelante, está obrigada ao pagamento das despesas condominiais, devendo prevalecer, assim, o entendimento consolidado pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça no julgamento do recurso especial repetitivo nº 1.345.331/RS, segundo o qual cabe ao condomínio o direito de cobrar tanto do proprietário quanto do possuidor ou promitente comprador, exceção feita à hipótese em que a celebração do compromisso de venda e compra é formalmente comunicada ao condomínio, assim como comprovada a imissão na posse do imóvel pelo promissário comprador, o que não se identifica com a hipótese em exame:

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. 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 (2ª Seção, Relator Ministro Luís Felipe Salomão, 08.4.2015)

Melhor sorte não assiste à apelante no tocante ao pedido de denunciação da lide do compromissário comprador.

A denunciação da lide (artigo 125 do Código de Processo Civil) é modalidade de intervenção de terceiros incompatível com a ação de execução de título extrajudicial, e, portanto, inadmissível na espécie, conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal:

*PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. DENUNCIÇÃO À LIDE. CABIMENTO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ART. 20 DO CPC. 1. É lição de Celso Agrícola Barbi sobre a pertinência da denunciação da lide nos embargos à execução: "Examinando as características do procedimento de execução dessa natureza, verifica-se que nele não há lugar para a denunciação da lide. Esta pressupõe prazo de contestação, que não existe no processo de execução, onde a defesa é eventual e por embargos". 2. **"Nos embargos à execução não são admitidos o chamamento ao processo, a denunciação da lide e a declaratória incidental"** (VI ENTA, cl. 10). 3. Verba honorária estimada em 10% sobre o valor da causa. A via especial é inadequada para rever o valor fixado a título de honorários advocatícios, à exceção das hipóteses em que se mostre irrisório ou excessivo, porquanto demandaria o reexame do material cognitivo dos autos, cuja análise é própria e soberana das instâncias ordinárias. Incidência da Súmula 7/STJ. 4. Recurso especial não provido (STJ, REsp nº 691.235/SC, Relator Ministro Castro Meira, 2ª Turma, 01.8.2007)*

COMERCIAL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. DUPLICATA. PROTESTO. ENTREGA DE MERCADORIA. EXIGIBILIDADE DO TÍTULO EXECUTIVO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO. 1- Se a questão trazida à discussão foi dirimida, pelo Tribunal de origem, valendo-se de fundamentação idônea e suficiente à solução da controvérsia, deve ser afastada a alegada ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil. 2- Este Superior Tribunal tem se posicionado no sentido de não ser cabível o chamamento ao processo em fase de execução. Precedentes do STJ. 3- Honorários advocatícios fixados de forma razoável e de acordo com os parâmetros previstos no art. 20, §§ 3º e 4º, do CPC. 4- Agravo regimental a que se nega provimento (STJ, AgRg no Ag nº 703.565/RS, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, 4ª Turma, 04.12.2012)

DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO - Embargos à execução - Sentença de improcedência - Intervenção de terceiros nas modalidades de chamamento ao processo ou denunciação à lide incabíveis em processos executivos, inclusive em embargos à execução - Inteligência dos arts. 125-129 e 130-132 do CPC - Precedentes do c. STJ e deste

Egrégio Tribunal (...) Recurso desprovido (TJSP, Apelação nº 1002467-57.2023.8.26.0606, Relator Desembargador José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto, 37ª Câmara de Direito Privado, 24.3.2025)

EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE MOTOCICLETA. Alegação do executado de que o veículo foi roubado e que deve ser acolhido o pedido de denunciação da lide da seguradora. Denunciação da lide não tem cabimento em execução de título extrajudicial, tratando-se de modalidade de intervenção que deve ser exercida em processo de conhecimento. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO (TJSP, Apelação nº 1003314-87.2024.8.26.0068, Relator Desembargador Afonso Bráz, 17ª Câmara de Direito Privado, 03.2.2025)

Em resumo, a prova documental que consta dos autos dos presentes embargos e da ação de execução não autoriza concluir que a obrigação atinente ao pagamento das despesas de condomínio deve ser atribuída ao compromissário comprador, razão pela qual não procede a indicação feita pela embargante na forma do artigo 339 do Código de Processo Civil.

De rigor, pois, a ratificação da sentença de improcedência dos embargos.

Por fim, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, fica majorada a verba honorária devida pela embargante, de 10% para 15% sobre o valor da causa.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se negar provimento à apelação.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator