



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315415

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1036906-26.2023.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante MUNICIPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMINIO DAS SILVEIRAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 32757

APELAÇÃO Nº 1036906-26.2023.8.26.0564

APELANTE: MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

APELADO: CONDOMÍNIO DAS SILVEIRAS

COMARCA: SÃO BERNARDO DO CAMPO

JUIZ: GUILHERME OTÁVIO DE SOUZA BRUNIERA

APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DÍVIDAS CONDOMINIAIS. Sentença que rejeitou os embargos à execução. Inconformismo do embargante. **ILEGITIMIDADE PASSIVA.** Reconhecimento. O débito condominial constitui obrigação propter rem e, portanto, em regra, deve ser suportado pelo proprietário. Havendo compromisso de compra e venda ou cessão de posse, a responsabilidade pelas despesas condominiais pode recair tanto sobre o promitente vendedor, quanto sobre o promissário comprador. Caso haja imissão na posse e ciência inequívoca do condomínio a respeito da transação, a responsabilidade pelo pagamento cabe exclusivamente ao adquirente. Orientação firmada pelo E. STJ no Recurso Especial Repetitivo nº 1.345.331/RS (Tema 886). No caso, a posse foi cedida em 2013 a terceira, em razão de cessão do direito real de posse e registrada na matrícula imobiliária. Inequívoca a ciência do condomínio de que terceira há muito detém a posse do imóvel e se beneficia dos serviços por ele prestados. **IMPUGNAÇÃO À JUSTIÇA GRATUITA.** Rejeição. O condomínio autor é destinado a pessoas de baixo poder aquisitivo. Documentação que evidencia situação de dificuldade financeira suportada em decorrência da massiva inadimplência por parte dos responsáveis por diversas de suas unidades autônomas, bem como movimentação econômica de numerários modestos e volvidos ao custeio de despesas básicas e essenciais à vida em condomínio e à preservação da coisa comum. Decisão reformada neste capítulo. **SUCUMBÊNCIA.** Inversão do ônus. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 214/219, que rejeitou os embargos apresentados pelo Município, ora apelante, em execução de título extrajudicial, fundada em débitos condominiais, e, por conseguinte, determinou a expedição, após o trânsito em julgado, de RPV em favor do condomínio. De mais a mais, carreou ao ente público a obrigação de arcar com as custas e despesas processuais, bem como com honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação, observando que a planilha que acompanhou a petição inicial já os computou no débito exequendo.

Apela a Municipalidade para, em síntese, reprisar a impugnação à gratuidade de justiça, pois não foi comprovada documentalmente a impossibilidade financeira do apelado de arcar com as despesas processuais, e para aduzir sua ilegitimidade passiva, com fundamento no Tema Repetitivo nº 886, uma vez que a imissão na posse da terceira Renilda Cardoso Cosme, em favor de quem cederia direito real de uso, está comprovada pela documentação acostada, mormente pelas declarações da responsável pela unidade, pelo termo de permissão de uso, assinado em julho de 2012, e pelo termo de entrega das chaves. Aduz que a ciência inequívoca do condomínio apelado está comprovada pelos avisos de cobrança endereçados à condômina, bem como pelo próprio ajuizamento da ação, inexistindo controvérsia nos autos acerca de quem ocupa a unidade condominial. Busca a reforma da r. sentença.

Recurso regularmente processado.

Contrarrazões a fls. 234/238.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Extrai-se que os presentes embargos foram opostos no bojo da ação executória aviada pelo ente despersonalizado agravado lastreada em dívidas

condominiais originadas da unidade 44, bloco 3, de propriedade do Município de São Bernardo do Campo, com vistas a satisfazer crédito que, atualizado até 30/11/2023, calculou perfazer R\$ 2.116,39 (fls. 70/71).

Emendas à inicial a fls. 79/81, 88 e 95.

Aperfeiçoada a triangulação da relação jurídica, sobreveio a contestação de fls. 132/136. Após se insurgir quanto à concessão do benefício da gratuidade de justiça à *ex adversa*, o ente público arguiu sua ilegitimidade passiva, sob o argumento de que a houve a concessão do direito real de uso da unidade autônoma em questão à terceira Renilda Cardoso Cosme, para fins habitacionais, e de que, portanto, não possui relação jurídica com o exequente.

Referiu que, no Anexo II do Decreto nº 18.082/2012, que regulamentou a questão, há a minuta do Termo de Permissão de Uso, Recebimento, Compromisso e Responsabilidade de Unidades Habitacionais do Conjunto Habitacional, que impõe obrigações ao titular da unidade habitacional, dentre elas, “pagar todas as despesas condominiais, impostos, taxas, contas de água, energia elétrica e demais encargos que recaírem sobre o imóvel, ainda que lançados em nome do Município/Permitente ou decorrentes de benfeitorias que nele forem realizadas” (inciso VII), e que foi assinado por Renilda em 05/07/2012 (fls. 160/162).

Narrou, ainda, que, em 01/06/2015, foi feita uma proposta de venda da unidade habitacional pública regularizada a cada morador que atendia aos critérios gerais do Programa de Regularização Fundiária, dentre os quais Renilda, que optou pela compra da unidade (fls. 178/180) e, em 12/09/2015, assinou o “Instrumento de compra e venda de unidade habitacional pública e promessa de cessão de posse, onerosa, com conversão em domínio” (fls. 182/185).

Réplica a fls. 202/204

Sobreveio, então, pela prolação da r. sentença, contra a qual se insurge o Município.

Como é sabido, o débito de condomínio compreende uma obrigação *propter rem*, cuja prestação não deriva da vontade do devedor, mas de sua condição de titular do direito real.

Na lição de CRISTIANO CHAVES DE FARIAS e NELSON ROSENVALD, *"qualificam-se como 'propter rem' as obrigações dos condôminos de contribuir para a conservação da coisa comum e adimplir os impostos alusivos à propriedade, bem como todos os direitos de vizinhança, referenciados no Código Civil. A natureza jurídica da convenção de condomínio também é de obrigação 'propter rem', posto atribuídas automaticamente ao titular de direito real, pois existe a vinculação da obrigação com o direito. Note-se que nos exemplos expostos os condôminos não subscreveram qualquer contrato em que se obriguem a pagar tais débitos. Basicamente, as prestações decorrem da assunção do direito real de propriedade, acompanhando o imóvel em todas as suas mutações subjetivas¹".*

Assim, tratando-se de obrigação *propter rem*, a taxa condominial pode ser cobrada, como regra, em face de todos aqueles que mantenham relação jurídica direta com o imóvel, inclusive o proprietário tabular do bem. A regra, porém, comporta exceção.

Para pacificar o assunto, o C. Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no Recurso Especial Repetitivo nº 1.345.331/RS (Tema nº 886) no sentido de que a responsabilidade pelas despesas condominiais pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, mas será exclusivamente deste último quando houver comprovação de sua imissão na posse e da ciência inequívoca do condomínio a respeito da transação:

"PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. REPRESENTATIVO DE

¹ *Curso de Direito Civil*. Salvador: Jus Podivm, 2013. v. 2. p. 110.

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 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. 2. No caso concreto, recurso especial não provido” (Segunda Seção. REsp n.º 1.3443.331/RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, d.j.: 08/04/2015, realcei).

In casu, em meados de 2013, mais de dez anos antes do ajuizamento desta execução, a Municipalidade apelante realizou cessão do direito real de uso do imóvel em favor de Renilda Cardoso Cosme, que não compõe a lide. Cerca de três anos depois, em julho de 2015, com esta celebrara compromisso de compra e venda do bem.

Em análise do caso à luz do precedente transcrito, vislumbro a presença de ambos os requisitos cumulativos elencados.

Não controvertem as partes que a terceira Renilda se encontra na posse do imóvel desde 2013.

Além disso, conquanto não tenha havido o registro na matrícula do imóvel do compromisso de compra e venda, a cessão do direito real de posse foi prenotada em 26/06/2019 e registrada em 07/08/2019 (R.3). O documento é de acesso público e foi apresentado aos autos pelo próprio condomínio, acompanhando a petição inicial (fls. 66/68).

É, portanto, inequívoca a ciência do condomínio de que Renilda Cardoso Cosme há muito detém a posse do imóvel e se beneficia dos serviços por ele prestados. Tanto é assim que, na memória de cálculo que também instrui a prefacial (fls. 69), consta o nome desta, e não o Município, como responsável pela unidade 44 do bloco 3.

Demais disso, na notificação extrajudicial acostada a fls. 82/84, remetida por *e-mail* à ouvidoria do Município em 29/01/2024, após o ajuizamento desta execução (23/11/2023), o condomínio responsabiliza o ente público pelo inadimplemento das cotas condominiais de diversas unidades autônomas. Isto corrobora a percepção de que o apelado possui plena ciência sobre o escopo das propriedades detidas pela Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo. Ora, trata-se de conjunto habitacional destinado à moradia popular, razão pela qual era previsível a destinação das unidades a beneficiários de programa social. Ademais, quanto à unidade objeto desta contenda, informa a respectiva matrícula imobiliária que a propriedade do Município adviera de ação de desapropriação intentada em **1988** (Av. 1, e 19/09/2014).

Isto delineado, respeitado o posicionamento adotado pelo D. Juízo de primeiro grau, forçoso reconhecer a ilegitimidade passiva do ente público apelante, acolhendo-se os embargos à execução e extinguindo-se o feito sem resolução do mérito, com fundamento no art. 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Solvido o primeiro questionamento, passo ao enfrentamento da temática remanescente, de impugnação à justiça gratuita.

A Constituição Federal, em seu art. 5º, inciso LXXIV, prevê a concessão do benefício da assistência gratuita aos litigantes que **comprovarem a insuficiência de recursos**, cabendo ao juiz aquilatar as circunstâncias do caso concreto para aferir a possibilidade da parte de arcar com as despesas processuais, sem prejuízo de sua própria subsistência ou de sua família, consoante dispõe a legislação infraconstitucional.

Em outras palavras, é comando constitucional que a assistência judiciária integral e gratuita seja prestada aos que comprovarem insuficiência de recursos.

Sem olvidar do fato de que os condomínios edilícios são desprovidos de personalidade jurídica, essa premissa, entretanto, não os exime do dever de **demonstrar sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais**, não lhes beneficiando a presunção de hipossuficiência que pode ser aplicada às pessoas naturais, nos termos do artigo 99, §3º do CPC.

Sem esse filtro, necessário para atender os realmente necessitados, teremos uma distribuição indiscriminada do benefício em favorecimento de todos, sem nenhum critério, onerando desnecessariamente o Estado e reduzindo a efetiva defesa daqueles que efetivamente dele necessitam.

In casu, os elementos constantes do processo demonstram que o recorrido de fato atende aos pressupostos para usufruir da gratuidade.

Isto porque da documentação carreada exsurge evidente situação de dificuldade financeira suportada em decorrência da massiva inadimplência por parte dos responsáveis por diversas de suas unidades autônomas (fls. 96/100).

Outrossim, pertinente repisar que o condomínio é destinado a

pessoas de baixo poder aquisitivo. Além disso, o demonstrativo de receitas e despesas e os extratos bancários (fls. 62/65, 101/105, 106/115 e 116/125) evidenciam movimentação econômica de numerários modestos e volvidos ao custeio de despesas básicas e essenciais à vida em condomínio e à preservação da coisa comum.

Em suma, as circunstâncias fáticas que emergem da documentação que instrui os autos corroboram o *status* de precariedade financeira, justificando-se, por isso, a manutenção do benefício concedido.

Desta maneira, a r. sentença comporta pequena alteração.

Invertido o resultado do julgamento, caberá ao apelado pagar as custas, as despesas processuais e os honorários sucumbenciais, que ora fixo em R\$ 1.500,00 por apreciação equitativa, uma vez que o valor da causa é muito baixo (art. 85, § 8º, da codificação instrumental), observada a gratuidade.

Posto isso, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES

Relatora