



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320866

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001165-14.2024.8.26.0038, da Comarca de Araras, em que é apelante GRUPO ADN S/A., é apelado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS PALMEIRAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ARANTES THEODORO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO 1001165-14.2024.8.26.0038
APELANTE Grupo ADN S.A.
APELADO Condomínio Residencial Parque das Palmeiras
COMARCA Araras – 2ª Vara Cível

VOTO Nº 51.616

EMENTA — Despesas de condomínio. Ação de cobrança. Direccionamento contra a incorporadora. Cabimento ante a falta de imissão do adquirente na posse do imóvel. Alegação de que não houve a entrega das chaves porque os adquirentes estavam inadimplentes que não podia oposta ao condomínio, devendo a incorporadora regressivamente se voltar contra eles se entender ser o caso. Parcial procedência da ação mantida. Recurso improvido.

Cuida-se de apelação contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de cobrança fundada em crédito por despesas condominiais.

A ré afirma não se justificar tal desfecho.

Para tanto ela assevera que não detinha legitimidade para responder à propositura porque o imóvel foi vendido e, portanto, não é proprietária, nem possui a posse do imóvel, sendo que em concreto os adquirentes apenas não receberam as chaves porque estão inadimplentes com as parcelas do contrato, de modo que não se aplica ao caso o Tema nº 886 firmado pelo STJ.

Ao lado disso a apelante acrescenta que “é

forçoso compreender que por se tratar de dívida de natureza propter rem não é uma dívida que possui caráter pessoal, mas sim caráter real, ou seja, acompanha o bem imóvel”, sendo que, ademais, “os impostos, taxas e outras despesas que recaírem sobre o objeto do contrato, após a expedição do habite-se ou a entrega das chaves, o que ocorrer primeiro, são de responsabilidade dos compradores/adquirentes das unidades”.

Recurso regularmente processado e respondido.

É o relatório.

A ação de cobrança de despesas condominiais foi julgada parcialmente procedente para o fim de: “(i) **CONDENAR** o requerido ao pagamento das cotas condominiais referentes às seguintes unidades habitacionais: (a) Apartamento 116 – Bloco 01; (b) Apartamento 253 – Bloco 02; (c) Apartamento 338 – Bloco 03; (d) Apartamento 392 – Bloco 03, e; (e) Apartamento 593 - Bloco 05, até a efetiva entrega das chaves aos adquirentes, devidamente comprovada nos autos, e; (ii) **RECONHECER** a ilegitimidade passiva do requerido em relação ao pagamento das cotas vencidas após a entrega das chaves, se houver, devidamente comprovada nos autos”.

Pois bem.

Consoante o regime da lei (artigos 1.331 e 1.336, inciso I, do Código Civil), o proprietário é o condômino por excelência, a quem cabe, destarte, arcar com as despesas condominiais.

Também ostenta tal qualidade o compromissário-comprador investido na posse (artigo 1.334, § 2º).

Note-se que o registro do título aquisitivo é

dispensável nesse segundo caso, já que a qualidade de condômino não advém do ato cartorário, mas do próprio título da posse.

Ora, se o condomínio não é informado sobre quem e sob qual título ocupa o imóvel, isto é, não é comunicado sobre a celebração do compromisso de compra e venda, resta-lhe direcionar a ação de cobrança contra o titular do domínio, que depois poderá regressivamente se voltar contra aquele com ele negociou o imóvel.

A propósito, assim decidiu o Superior Tribunal de Justiça em histórico acórdão:

“O fato de determinada pessoa ocupar o imóvel não induz necessariamente a que o esteja ocupando como promissário-comprador ou cessionário imitado na posse ou como locatário.

Pode ser um simples comodatário, não sendo lógico que se obrigue o condomínio a, num exercício de vaticinação, adivinhar quem e em que condição determinada pessoa está na posse da unidade em relação à qual existe débito em aberto. (...)

Até porque quando não se cuida de alienação, mas de promessa de venda ou cessão ou de locação, a escritura não é da essência do negócio, sendo certo, por outro lado, que, mesmo quando exigível para validade do ato, a escritura pode ser lavrada em qualquer cartório da Federação.

Se dessa forma não se considerar, o condomínio que não dispuser de poderes extranaturais que lhe permitam saber se o imóvel foi alienado, prometido ou locado, vai ajuizar a ação em grande número de casos - sem que qualquer incúria lhe possa atribuir - contra parte ilegítima, suportando os encargos decorrentes da extinção do processo sem julgamento do mérito (despesas processuais e honorários).” (REsp. nº 30.117-1, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira).

A referida Corte assim ainda se manifestou mais recentemente, agora sob o regime dos Recursos Repetitivos:

“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.” (REsp. nº 1.345.331-RS).

No caso concreto, os adquirentes figuravam como titulares dos bens no registro imobiliário, mas eles não haviam sido imitados na posse, o que foi admitido pela demandada (fls. 202/203).

A ré afirmou, é verdade, que assim não ocorrera porque os adquirentes estavam inadimplentes com parcelas do contrato, mas essa alegação não podia oposta ao condomínio, devendo ela regressivamente se voltar contra os adquirentes se entender ser o caso.

Assim, se a incorporadora não entregou as chaves aos compromissários compradores e, portanto, não os imitiu na posse do imóvel, caso não era, então, de se negar o cabimento da cobrança contra ela direcionada em tais casos.

Em suma, razão não há para se alterar o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desfecho oferecido pela sentença, constatação em nada afetada pela alusão da recorrente a dispositivos legais.

Nos termos do artigo 85 § 11 do CPC impõe-se agravar a condenação da recorrente em honorários advocatícios que passa a 15% do valor indicado na sentença.

Nega-se provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO

Relator