

Registro: 2025.0000317230

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1002605-81.2023.8.26.0296/50000, da Comarca de Jaguariúna, em que é agravante HM 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, é agravado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JAGUARIÚNA - LOTE C.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Câmara Especial de Presidentes 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 FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), CAMARGO ARANHA FILHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE) E TORRES DE CARVALHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO).

São Paulo, 31 de março de 2025.

HERALDO DE OLIVEIRA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO)

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial de Presidentes

VOTO Nº: 68678

Agravo Interno Cível Nº: 1002605-81.2023.8.26.0296/50000

COMARCA: Jaguariúna

Agravante: Hm 02 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda

Agravado: Condomínio Residencial Jaguariúna - Lote C

Ementa: DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. DECISÃO EM CONSONÂNCIA COM O TEMA 886 DO E. STJ. DESPROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo Interno contra decisão que negou seguimento a Recurso Especial, que versa sobre a legitimidade para responder por dívidas condominiais na hipótese de alienação de imóvel por meio de compromisso de compra e venda sem registro.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Aplicação do regime de recursos repetitivos ao caso concreto.

III. RAZÃO DE DECIDIR

3. Ao julgar o tema 886, o E. STJ assim decidiu: “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”.*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

4. Acórdão em consonância com o entendimento firmado sob o regime dos recursos repetitivos, ao decidir a matéria da legitimidade passiva, ante as peculiaridades do caso concreto.
5. Agravo que não trouxe elementos aptos à reforma da decisão.

IV. DISPOSITIVO

6. Agravo Interno a que se nega provimento.

Trata-se de **Agravo Interno Cível** interposto por Hm 02 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda contra decisão que, em embargos à execução, **NEGOU SEGUIMENTO a Recurso Especial**, pois o V. Acórdão recorrido observou a orientação estabelecida no E. Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 1.345.331/RS, julgado sob o regime dos recursos repetitivos. Alega a inaplicabilidade do precedente repetitivo ao caso. Indica que houve a consolidação da relação material do compromissário comprador com o bem, ante a existência de registro do imóvel. Sustenta que ao considerar a entrega das chaves como fator exclusivo para determinar a imputação por débitos condominiais, a decisão diverge da jurisprudência do E. STJ.

É O RELATÓRIO.

Anote-se, inicialmente, que o Agravo Interno está sujeito à competência da Câmara Especial de Presidentes, nos termos do art. 33-A do Regimento Interno do Tribunal de Justiça, incluído pelo Assento Regimental nº 565/2017.

O recurso apenas comportará provimento se o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

recorrente demonstrar que, por ausência de similitude fática, a tese firmada no E. Superior Tribunal de Justiça sob o regime dos recursos repetitivos não se aplica ao caso concreto (*distinguishing*). Neste sentido, o REsp nº 1.885.384/RJ, Rel. Min. **Paulo de Tarso Sanseverino**, Terceira Turma, DJe de 24.5.2021, e o AgInt no RE no AgRg nos EREsp nº 1.039.364/ES, Rel. Min. **Laurita Vaz**, Corte Especial, DJe de 6.2.2018.

E este não é o caso dos autos.

A identidade fática e jurídica entre o V. Acórdão objeto do inconformismo especial e o paradigma apontado na decisão recorrida é evidente.

Com efeito, julgado o Recurso Especial nº 1.345.331/RS (tema 886), sob o regime dos recursos repetitivos, o E. Superior Tribunal de Justiça decidiu que a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais é definida não pelo registro do compromisso de compra e venda, mas através da relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário-comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. Caso haja 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, de acordo com as circunstâncias de cada caso concreto. Confira-se a fls. 428/431

Neste contexto, o V. Acórdão recorrido (fls. 377/385)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

está em perfeita sintonia com a orientação superior, ao concluir pela responsabilidade do promitente vendedor pelo pagamento dos débitos condominiais.

Confira-se trecho do V. Acórdão: “*Todavia, consoante cediço e já asseverado por esta Câmara Julgadora em casos correlatos, apenas a partir da data de entrega das chaves, ocorrida em 3 de setembro de 2020 (folha 123 Autos de execução), que passa o comprador a exercer a posse sobre o bem objeto do contrato. Por consequência lógica, no período anterior à imissão de posse no imóvel, ausente responsabilidade do atual proprietário sobre os débitos condominiais. Logo, absolutamente regular a cobrança lançada em nome da construtora embargante, referente às mensalidades condominiais vencidas no período de setembro de 2016 a agosto de 2020*” (fls. 380).

Indiscutível, pois, a aplicação do regime dos recursos repetitivos.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao agravo.

HERALDO DE OLIVEIRA SILVA
Presidente da Seção de Direito Privado