



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000317218

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2029800-68.2025.8.26.0000, da Comarca de Santo André, em que é agravante GOLD SINGAPURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, é agravado RESIDENCIAL SQUARE GARDEN II.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 8666

Agravo de Instrumento 2029800-68.2025.8.26.0000

Agravante: Gold Singapura Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda

Agravado: Residencial Square Garden II

Origem: Santo André – Foro de Santo André - 2ª Vara Cível

MM. Juiz: EDUARDO GIORGETTI PERES

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de despesas condominiais.

Decisão que acolheu em parte a exceção de pré-executividade para limitar a responsabilidade da executada até a data de comunicação da entrega de chaves ao promissário comprador, reconhecendo a legitimidade da ré para figurar no polo passivo.

Inconformismo da construtora/executada.

Verbas condominiais e despesas decorrentes do imóvel ficam a cargo da construtora até a entrega das chaves, comprovadamente ocorrida em março de 2012.

Condomínio exequente busca o recebimento das despesas condominiais vencidas no período de dezembro/2023 a fevereiro/2024.

Pedido de homologação de acordo entre a exequente e a adquirente/possuidora pendente de análise no juízo de origem.

Incontroversa a ilegitimidade da construtora/executada para figurar no polo passivo da execução, dá-se provimento ao recurso a fim de se acolher a exceção de pré-executividade.

AGRAVO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra respeitável decisão proferida nos autos de execução de despesas condominiais que acolheu em parte a exceção de pré-executividade (p. 73-origem).

O MM. Juiz assim decidiu:

“Vistos. Fls. 58/61, 66/67 e 71/72: A excipiente não comprovou ter comunicado a venda para o condomínio credor, de modo que, estando ela registrada como titular do domínio na matrícula do imóvel (fls. 45/46), deve mesmo responder pela dívida de natureza propter rem.

Assim, não há ilegitimidade passiva, devendo a executada responder pela dívida até a data da juntada do termo de entrega de chaves de fl. 62, ocasião em que comunicou o condomínio acerca da imissão do promissário comprador na posse do imóvel.

Ante o exposto, acolho apenas em parte a exceção de pré-executividade para limitar a responsabilidade da executada até a data de comunicação da entrega das chaves ao promissário comprador, reconhecendo, portanto, a legitimidade da ré para figurar o polo passivo.”

Inconformado, alega o agravante que os débitos cobrados são de responsabilidade da adquirente do imóvel desde março de 2012, e que não há possibilidade de o condomínio não ter ciência inequívoca.

Argumenta que a unidade foi vendida em março de 2012, para Amanda de Carvalho Cellini, conforme termo de entrega das chaves (p. 62-origem); portanto, os débitos posteriores a venda do apartamento 72, bloco 3 do Square Garden II, não são de responsabilidade da executada, mas sim da adquirente.

Requer a concessão do efeito suspensivo e a reforma da decisão declarando sua ilegitimidade para responder aos débitos da unidade reclamada.

Concedido o efeito suspensivo (p. 27/28).

Contrarrazões pela declaração da perda de objeto do recurso (p. 32/33) ressaltando que a questão já está resolvida no processo principal, aguardando sentença homologatória visando constituir responsabilidade exclusiva a quem devidamente se comprovou ser possuidora do imóvel, não havendo mais razão para a agravante “Gold Singapura” permanecer na lide, haja vista sua exclusão.

Recurso tempestivo e sem preparo ante o pedido de gratuidade.

É o relatório.

V O T O.

Preservado o convencimento do MM. Juiz, o recurso comporta provimento.

As verbas condominiais e despesas decorrentes do imóvel ficam a cargo da construtora até a entrega das chaves, ocorrida em março de 2012.

O condomínio exequente busca o recebimento das despesas

condominiais vencidas no período de 10/12/2023 a 10/02/2024.

Pelo condomínio foi informado que Amanda de Carvalho Cellini comprovou documentalmente sua titularidade sobre os direitos aquisitivos do imóvel cujos débitos condominiais são objetos da execução, requerendo a declaração da perda do objeto recursal, sua extinção e baixa definitiva.

Além disso, há pedido de homologação de acordo entre a exequente e a adquirente mencionada (p. 83/-85), pendente de análise no juízo de origem.

Resta evidente a ciência inequívoca do condomínio sobre a responsável pelos encargos, pois a unidade foi vendida pela construtora desde 2012 e o condomínio só cobra encargos a partir de 2023, de modo que certamente durante esses longos onze (11) anos vem recebendo os encargos de terceiro e não da construtora.

Assim, sendo incontroversa a ilegitimidade para figurar no polo passivo da execução, dá-se provimento ao recurso a fim de se acolher a exceção de pré-executividade.

Nesse sentido assim decidiu este Egrégio Tribunal:

APELAÇÃO. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. Execução de título extrajudicial. Exceção de pré-executividade acolhida. Extinção da execução por ilegitimidade de parte da CDHU. Apelo do exequente. Acolhimento em parte. Responsabilidade da promissária vendedora pelo pagamento das despesas. Aplicação do entendimento consolidado no REsp nº 1.345.331/RS, que fixou a tese, sob a sistemática dos recursos repetitivos, de que o promitente vendedor deixa de responder pelos débitos condominiais na hipótese de imissão da posse pelo comprador e de ciência inequívoca do condomínio acerca da alienação da unidade geradora da dívida a terceiro. Contrato de cessão dos direitos não registrado na matrícula imobiliária. **Ingresso espontâneo nos autos da atual possuidora e detentora dos direitos de propriedade da unidade condominial assumindo a responsabilidade pelo pagamento e apresentando proposta de acordo para quitação da dívida exequenda. Requisitos que foram preenchidos no presente caso. **Todavia, em respeito aos princípios da instrumentalidade das formas, da economicidade processual e duração razoável do processo, deve ser afastada a extinção decretada para que o processo prossiga em seus ulteriores termos contra a atual possuidora. Cabe ao magistrado a quo adotar as providências que forem necessária para que seja garantido o direito da devedora de pagar o débito no prazo legal ou de se opor à execução pelos meios previstos em lei, nos moldes determinados por esta Corte de Justiça. Extinção da execução afastada,****



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mantida, contudo, a ilegitimidade de parte da CDHU. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP - 1034731-44.2020.8.26.0506 - Relator(a): Carmen Lucia da Silva - Órgão julgador: 25ª Câmara de Direito Privado - publicação: 17/12/2023).

Ademais, a fixação de honorários advocatícios em exceção de pré-executividade depende da extinção da execução, ainda pendente na origem. Por isso, o arbitramento deverá ser efetivado pelo juízo de origem

Nesse contexto, **pelo meu voto, DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO, para reconhecer a ilegitimidade passiva da construtora em relação aos encargos condominiais executados.**

DARIO GAYOSO

Relator