



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320639

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2033255-75.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMINIO EDIFICIO RIO BRANCO, são agravados ESPÓLIO DE HERCÍLIA FERNANDES SAMPAIO CORRÊA (ESPÓLIO) e DEBORAH CRISTINA GALVÃO SILVA (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

MOURÃO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento n. 2033255-75.2024.8.26.0000

Voto n. 34.849

Comarca: São Paulo (1ª Vara Cível do Foro Central)

Agravante: Condomínio Edifício Rio Branco

Agravados: Espólio de Hercília Fernandes Sampaio Corrêa
(inventariante: Deborah Cristina Galvão Silva)

MMª. Juíza: *Paula Regina Schempf Cattan*

Civil e processual. Despesas condominiais. Cumprimento de sentença. Insurgência do exequente contra decisão que rejeitou pedido para inclusão do compromissário comprador no polo passivo.

Tendo em vista que a dívida condominial tem natureza propter rem, viável o ingresso do adquirente da unidade autônoma no polo passivo da demanda, em substituição ao réu originário, sobretudo. Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça e desta C. Corte Estadual.

Arresto que não comporta acolhimento porque ausente o noticiado perigo de expropriação dos bens do falecido adquirente nos autos do inventário.

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I – Relatório.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto por Condomínio Edifício Rio Branco contra a decisão de fls. 323 dos autos de origem, que no cumprimento de sentença a que deu início em face de Hercília Fernandes Sampaio Corrêa, posteriormente substituída por seu

espólio, indeferiu pedido de substituição do polo passivo pelo Espólio de Osvaldo Augusto Silva (compromissário comprador do imóvel gerador das despesas condominiais).

Busca o agravante a concessão da tutela de urgência recursal, consistente no deferimento do arresto no rosto dos autos do inventário de Osvaldo Augusto Silva – ao argumento de que os bens do espólio serão levados à leilão para pagamento de credores – e a reforma da decisão ao argumento de que as despesas condominiais possuem natureza *propter rem* e, portanto, o espólio do adquirente é responsável pelas dívidas. Esclarece que a dívida, inclusive, é posterior a celebração do contrato de compra e venda do imóvel não levado a registro (fls. 1/10).

O recurso foi processado em sem a antecipação da tutela recursal (fls. 20/21).

Sem contrarrazões porque o contraditório em sede recursal é inútil. O espólio será citado na origem e terá a oportunidade de apresentar a defesa pertinente.

II – Fundamentação.

Este recurso comporta parcial provimento.

A ação de cobrança de despesas condominiais foi julgada procedente e o agravante deu início ao cumprimento de sentença em face de Hercília Fernandes Sampaio Correa.

No decorrer do cumprimento de sentença veio a lume a notícia do falecimento da executada, com a substituição do polo passivo por seu espólio; depois sobreveio a notícia de que o imóvel fora vendido a

Oswaldo Augusto Silva, já falecido, por contrato de compra e venda não levado a registro em fevereiro de 2008.

Informou o agravante que o imóvel gerador das despesas condominiais fora, inclusive, relacionado no inventário de Oswaldo Augusto Silva e que os bens do falecido serão levados a leilão nos autos do processo n. 1004249-84.2015.8.26.0152, razão pela qual requereu a substituição do polo passivo e o arresto no rosto daqueles autos.

O pedido de substituição do polo passivo e, conseqüentemente, o de arresto foram indeferidos ao fundamento de que *“O exequente pretende a inclusão no polo passivo deste cumprimento de sentença de quem não foi parte no processo de conhecimento (adquirente do imóvel), não alcançado, portanto, pelos efeitos da sentença e da coisa julgada”* (fls. 323 dos autos de origem).

Pois bem.

A obrigação relativa às taxas condominiais tem caráter *propter rem*, como se depreende do artigo 1.345 do Código Civil, assim redigido: *“O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”*.

A propósito, Francisco Eduardo Loureiro ensina que *“o artigo usa a expressão genérica adquirente, não restringindo às aquisições por negócio jurídico, de modo que também alcança as vendas judiciais, atingindo o arrematante e o adjudicatário”*, observando, inclusive, que os *“adquirentes da unidade assumem o polo passivo de eventual ação de execução em aberto, ainda que já tenha sido esta julgada”* (II TACSP, AI n. 713.594-00-7, rel. Soares Levada)” (Código Civil comentado. Coordenador Cézar Peluso. 7ª edição. Barueri: Editora Manole. 2013. Página 1.376 – grifou-se).

No mesmo sentido, a lição de J. Nascimento Franco e Niske Gondo: *“para o perfeito equilíbrio econômico e financeiro do condomínio, a lei atribui à obrigação de pagamento das despesas normais e das extraordinárias o caráter de ônus, que se transfere juntamente com a unidade autônoma, em caso de ser esta alienada”*, acrescentando que, em se tratando *“de obrigação legal, o adquirente dela não se exonera nem mesmo através de cláusula na escritura isentando-o desse encargo”* (Condomínio em Edifícios. 3ª edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. Páginas 160/161).

Nesse mesmo sentido a jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça: *“Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode figurar no polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que não tenha sido parte na ação de cobrança originária, ajuizada, em verdade, em face dos promitentes compradores do imóvel”* (3ª Turma – Recurso Especial n. 1.696.704/PR – Relatora Ministra Nancy Andrighi – Acórdão de 8 de setembro de 2020, publicado no DJE de 16 de setembro de 2020).

Consta do voto da relatora que *“é certo que, como regra, nos termos do art. 472 do CPC/73, à época vigente, os efeitos da coisa julgada apenas se operam inter partes, não beneficiando nem prejudicando estranhos à relação processual em que se formou”*, porém *“essa regra não é absoluta e comporta exceções”*, pois em *“determinadas hipóteses, a coisa julgada pode atingir, além das partes, terceiros que não participaram de sua formação”* e, *“partindo da premissa de que, em última análise, o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, dada a natureza propter rem da obrigação, deve-se admitir a inclusão do proprietário no cumprimento de sentença em curso”*.

Adotando essa orientação, invocam-se os seguintes

julgados deste E. Tribunal de Justiça, *mutatis mutandis*:

Agravo de instrumento. Ação de cobrança de despesas condominiais. Decisão que indeferiu a inclusão da agravante no polo passivo do cumprimento de sentença em substituição ao executado. Insurgência. Despesas de condomínio que configuram obrigação propter rem. Adquirente do imóvel que ostenta legitimidade para figurar no polo passivo de cumprimento de sentença proferida em processo em cuja fase de conhecimento não participou, conforme entendimento do E. STJ. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2018955-79.2022.8.26.0000; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nova Odessa - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 31/03/2022; Data de Registro: 31/03/2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. COTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão que acolheu impugnação ao cumprimento de sentença e reconheceu a ilegitimidade passiva da atual proprietária do imóvel, determinando o prosseguimento do processo somente contra a devedora, ex devedora-fiduciante e ré na ação de cobrança. Inconformismo do condomínio credor. Acolhimento. RESPONSABILIDADE CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. Em se tratando de obrigação ambulatorial, cujo adimplemento é garantido pela própria coisa, possível excetuar-se a regra do artigo 506, do CPC, e aplicar a do artigo 109, § 3º, admitindo-se a inclusão da atual proprietária do imóvel no polo passivo do procedimento satisfativo. Precedentes desta Corte e do C. STJ. Atual proprietária que, ao adquirir o bem, responsabilizou-se, de forma expressa, por eventuais obrigações incidentes sobre o bem, ainda que anteriores à aquisição. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO. (27ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento n. 2190243-66.2020.8.26.0000 – Relatora Rosângela Telles – Acórdão de 29 de outubro de 2020, publicado no DJE de 4 de novembro de 2020, sem grifos no original).

Agravo de instrumento - Ação de cobrança de despesas condominiais – Cumprimento de sentença – Obrigação propter rem – Indeferimento da inclusão do adquirente da unidade autônoma condominial no polo passivo da demanda - Possibilidade. Obrigação propter rem significa apenas que a obrigação de pagar as despesas condominiais é não só do proprietário anterior que deu causa ao inadimplemento, mas também atinge os proprietários posteriores, sem desvinculação daqueles primeiros quanto às obrigações vencidas sob sua responsabilidade - De acordo com o art. 1.345 do CC, "O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios". Neste sentido, ver a lição de Theotonio Negrão e outros: "O adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de

regresso contra o antigo proprietário" (STJ-3ª T., REsp 1.119.090, Min. Nancy Andrighi, j. 22.2.11, DJ 2.3.11). "O adquirente do imóvel do qual se originaram as despesas de condomínio é responsável pelo pagamento dos débitos anteriores à aquisição, de modo que admissível a substituição do polo passivo da execução como autoriza o disposto no art. 1.345 do CC/2002" (JTJ 302/380)" (Código Civil e legislação civil em vigor. 35ª edição. São Paulo: Saraiva, 2017. Nota 1 ao art. 1.345, página 539). Agravo provido. (30ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento n. 2161757-42.2018.8.26.0000 – Relator Lino Machado – Acórdão de 17 de outubro de 2018, publicado no DJE de 31 de outubro de 2018, sem grifos no original).

Agravo de instrumento. Cobrança de despesas condominiais em fase de cumprimento de sentença. Unidade devedora adjudicada por terceiro, que passou a integrar o polo passivo da execução. Admissibilidade. Adquirente que se tornou responsável pelos débitos condominiais em razão da natureza propter rem da dívida. Ausência de motivo para sua exclusão. Decisão reformada. Recurso provido. (32ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento n. 2136658-70.2018.8.26.0000 – Relator Ruy Coppola – Acórdão de 19 de setembro de 2018, publicado no DJE de 25 de setembro de 2018 – grifou-se).

A citação do espólio do adquirente, portanto, deverá ocorrer na origem, inclusive com aproveitamento dos valores recolhidos a título de despesa para pesquisa de endereço da inventariante via Infojud (fls. 41/42 destes autos).

O arresto nos autos do inventário, por ora, não comporta acolhimento, pois naqueles autos ficou consignado ser inadequada a expropriação de imóvel do espólio para pagamento de credores nos autos do inventário (fls. 785/786 dos autos n. 1004249-84.2015.8.26.0152). Assim, não mais existe o risco de dano noticiado nestas razões recursais.

III – Conclusão.

Diante do exposto, **dá-se parcial provimento ao**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recurso, para determinar a inclusão do Espólio de Osvaldo Augusto Silva no polo passivo do cumprimento de sentença, nos termos da fundamentação supra.

MOURÃO NETO

Relator

(assinatura eletrônica)