



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000323548

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2302127-61.2024.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que são agravantes FÁBIO LUCCAS ROSA JÚNIOR, LEONARDO LUCCAS ROSA e MAYARA RANGEL LUCCAS ROSA, Interessados ESPÓLIO DE FÁBIO LUCCAS ROSA e BRUNO LUCCAS ROSA, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SILVIA E DANIELA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 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. 2302127-61.2024.8.26.0000

Voto n. 34.843

Comarca: Guarujá (3ª Vara Cível)

Agravante: Fábio Luccas Rosa Júnior, Leonardo Luccas Rosa,
Mayara Rangel Luccas Rosa

Agravado: Condomínio Edifício Silva e Daniela

Interessados: Bruno Luccas Rosa

MM. Juiz: *Gustavo Gonçalves Alvarez*

Processual. Condomínio. Execução por quantia certa. Decisão que rejeitou exceção de pré-executividade. Pretensão à reforma.

Tese relativa à ilegitimidade passiva dos herdeiros antes da partilha que não poderia mesmo ser acolhida porque ocorreu a preclusão.

Ainda que se entendesse por suficientemente demonstrada a adjudicação por terceiro do bem imóvel gerador do débito condominial, seus efetivos possuidores remanescem responsáveis perante o condomínio.

RECURSO DESPROVIDO.

I – Relatório.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Fábio Luccas Rosa Júnior, Leonardo Luccas Rosa e Mayara Rangel Luccas Rosa contra a decisão de fls. 400 dos autos originais da execução de título executivo extrajudicial proposta pelo Condomínio Edifício Silva e Daniela em face dos agravantes e de Bruno Luccas Rosa, que rejeitou a exceção de pré-executividade que ofereceram.

Nas razões recursais de fls. 1/10, os agravantes pugnam pela concessão de efeito suspensivo – pois houve bloqueio de conta do agravante Fábio, no montante de R\$ 106.199,37 (cento e seis mil, cento e noventa e nove reais e trinta e sete centavos) – e pela reforma da decisão ao argumento de que não têm legitimidade passiva, pois o inventário não foi finalizado; o imóvel que gerou as despesas condominiais executadas é objeto de ação de adjudicação compulsória (processo n. 1015282-71.2023.8.26.0320).

O recurso foi processado com a concessão de efeito suspensivo para obviar levantamento de valores pelo agravado até o julgamento do recurso (fls. 15/16).

Contrarrazões a fls. 21/22.

II – Fundamentação.

O recurso não comporta provimento.

O executado propôs execução de título executivo extrajudicial em face de Fábio Luccas Rosa visando a satisfação de créditos condominiais gerados pela unidade D-144.

Noticiado o falecimento do executado, foi deferida a inclusão do Espólio de Fábio Luccas Rosa e, depois, a inclusão dos herdeiros (fls. 96, 136 e 153 dos autos de origem).

Contra a decisão que determinou a inclusão dos herdeiros foi interposto o agravo de instrumento n. 2247360-44.2022.8.26.0000, que não foi conhecido porque intempestivo (fls. 223/230 dos autos de origem).

Houve bloqueio de ativos financeiros de Leonardo Luccas Rosa e Fábio Luccas Rosa Júnior seguido de oferecimento de exceção de pré-executividade que foi rejeitada pela decisão ora combatida (fls. 384/391 e 400 dos autos de origem).

A decisão que deu origem a este recurso consignou que *“A legitimidade dos herdeiros já foi decidida (fls. 136), baseando-se no princípio da saisine e no caráter propter rem da obrigação”* e que *“a ação de adjudicação mencionada (fls. 388/389), além de não comprovada, ainda está pendente de discussão judicial”*.

Com este recurso insistem os agravantes no reconhecimento de ilegitimidade dos herdeiros porque não efetivada a partilha, assim como na legitimidade e citação do adjudicante.

Não têm razão os agravantes quando insistem na tese relativa à ilegitimidade dos herdeiros, tendo em vista a ocorrência da preclusão. O agravo de instrumento n. 2247360-44.2022.8.26.0000, interposto contra a decisão que os manteve no polo passivo, não foi conhecido porque intempestivo.

Insistem ainda os agravantes na citação de Antônio Eduardo Luccas Rosa, adquirente do imóvel.

Pois bem.

Verifica-se que a ação de adjudicação compulsória proposta por Antônio Eduardo Luccas Rosa em 6/11/2023, tendo por objeto o imóvel gerador das despesas condominiais ora em discussão, teve sentença de procedência que transitou em julgado em 4/11/2024 (fls. 193

e seguintes do processo n. 1015282-71.2023.8.26.0320)¹.

Ainda que suficientemente demonstrada a adjudicação do bem imóvel gerador do débito condominial e, considerando que **“O adquirente da unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”** (artigo 1.345 do Código Civil), que estaria caracterizada a responsabilidade do terceiro adjudicante pelos débitos condominiais objetos da execução, ainda assim não restaria afastada a responsabilidade dos agravantes (não havendo que se cogitar, pois, de ilegitimidade para permanecer cada herdeiro figurando no polo passivo da execução).

Isso porque pela teoria da dualidade do vínculo obrigacional, é possível decompor a obrigação em débito (dever de prestar) e responsabilidade (sujeição do devedor ou terceiro à satisfação da dívida) e, por este raciocínio, deduz-se que as despesas condominiais também devem ser imputadas a quem se beneficia dos serviços prestados pelo condomínio (v.g. o promitente comprador, o usufrutuário, o cessionário, o possuidor etc.).

Logo, os agravantes podem continuar a ser responsabilizados pelo pagamento do débito condominial, pois, para além do vendedor, pai dos agravantes, figurar como proprietário na matrícula do imóvel (eventualmente ainda não atualizada), fato é que não se tem notícia de que a posse direta do bem foi transferida para o terceiro adjudicante.

Importante destacar ser no mínimo curioso os seguintes

¹ Consta nos autos n. 1015282-71.2023.8.26.320 que o imóvel gerados das despesas condominiais foi objeto de contrato de compra e venda celebrado em setembro de 2014 entre o falecido e Antônio Eduardo Luccas Rosa.

fatos: o terceiro adjudicante, Antônio Eduardo Luccas Rosa, é avô dos agravantes, pai do falecido Fábio Luccas Rosa², e embora tenha o adjudicante afirmado que o contrato de compra e venda do imóvel foi celebrado em 2014, em 2017 o imóvel foi relacionado como bem de Fábio Luccas Rosa no inventário n. 1005013-80.2017.8.26.0320; a notícia da alienação desse imóvel, que supostamente ocorreu antes mesmo dos fatos geradores do débito em discussão, foi noticiada ao juízo de origem em momento posterior a primeira manifestação dos herdeiros e não foi informada pelo herdeiro Bruno nos embargos à execução n. 1016846-22.2022.8.26.0223; mais curioso ainda é o fato de que o adjudicante se manifestou nos autos do inventário, mas para formular pedido relativo a imóvel diverso³, sendo que em momento algum afirmou ser o adquirente do bem ora em discussão.

Todos em fatos levam dão indícios de que a posse direta do bem permanece com os apelantes.

Nesse sentido, vale colacionar recente precedente deste E. Tribunal de Justiça de São Paulo, tirado de caso similar:

“EMBARGOS À EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. Embargante que pretende a improcedência da execução de contribuições condominiais em atraso. Sentença de improcedência. Apelo do embargante. Necessidade de prova cabal sobre a efetiva destituição da posse do embargante e inequívoca ciência do condomínio. Aplicação do entendimento expressado no REsp Repetitivo nº 1.345.331/RS. Autor que não colacionou termo de imissão na posse dos imóveis. Apresentação de auto de adjudicação desprovido de assinatura. Matrícula dos imóveis que não constam a averbação da adjudicação. Ausência de elementos

² Filiação informada a fls. 450/456 dos autos do processo n. 1005013-80.2017.8.26.0320.

³ Informou ter cota parte maior em outro imóvel relacionado nos autos do inventário (imóvel comercial) e que foi penhorado para pagamento de dívida trabalhista contraída pelo falecido. Requereu a alienação desse bem por iniciativa particular – fls. 450/456.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

aptos a comprovar a destituição do embargante na posse dos imóveis. Improcedência dos embargos. Sentença mantida. Recurso não provido.” (Apelação Cível n. 1104357-44.2019.8.26.0100; Relatora Mary Grün; 32ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 15/07/2022).

Enfim, mais não é preciso que se diga para demonstrar que deve ser mantida a decisão objurgada.

III – Conclusão.

Diante do exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

MOURÃO NETO

Relator

(assinatura eletrônica)