



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000325180

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1036909-78.2023.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante MUNICIPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, é apelado CONDOMINIO DAS SILVEIRAS (JUSTIÇA GRATUITA).

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

São Paulo, 1º de abril de 2025.

ARANTES THEODORO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO 1036909-78.2023.8.26.0564
APELANTE Município de São Bernardo do Campo
APELADO Condomínio das Silveiras
COMARCA São Bernardo do Campo - 1ª Vara da Fazenda Pública

VOTO Nº 52.048

EMENTA — Embargos à execução de título extrajudicial. Despesas de condomínio. (I) Impugnação à gratuidade processual concedida ao autor. Benefício postulado por condomínio destinado a moradores de baixa renda e elevado número de inadimplentes. (II) Aforamento contra o titular do domínio. Unidade de empreendimento habitacional destinado a atender famílias de baixa renda. Concessão de direito real de uso à ocupante. Quadro fático que era de conhecimento do autor. Ilegitimidade passiva do réu reconhecida. Recurso provido.

Sentença cujo relatório se adota julgou improcedentes embargos opostos à execução fundada em crédito por despesas condominiais.

O embargante apela e afirma não se justificar tal desfecho.

Assim, ele insiste na revogação da gratuidade da justiça concedida ao apelado, alegando que não foi comprovada documentalmente a impossibilidade financeira para arcar com as despesas

processuais, conforme exigido pela jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Ao lado disso, o recorrente defende sua ilegitimidade passiva para responder pelas taxas condominiais, com base no Tema 886 do Superior Tribunal de Justiça que estipula que a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais recai sobre o promitente comprador, caso este tenha se imbuído na posse do imóvel e o condomínio tenha ciência inequívoca da transação.

Recurso regularmente processado e não respondido.

É o relatório.

I O Código de Processo Civil anuncia ser suficiente à concessão da gratuidade processual, no caso de pessoa natural, a declaração da parte no sentido de não deter suficientes recursos financeiros (artigo 99, § 3º).

As pessoas jurídicas, contudo, essas devem comprovar a efetiva necessidade do benefício, exigência que por analogia se aplica aos condomínios.

Disso decorre que, na espécie, à concessão da gratuidade era necessária a efetiva comprovação de que o postulante não detinha recursos econômicos para arcar com as despesas do processo sem prejuízo de suas atividades.

Não lhe bastava, portanto, meramente alegar que não detinha recursos para recolher a taxa judiciária.

Nesse sentido, aliás, à luz do anterior CPC já vinha decidindo o Superior Tribunal de Justiça, a quem cabe ditar a inteligência da lei federal:

“Cabe à pessoa jurídica, que comprovar não ter condições de suportar os encargos do processo, não relevando se ela possui fins lucrativos ou beneficentes, o benefício da justiça gratuita.” (EREsp n.º 321.997-MG, Corte Especial, rel. Min. Cesar Asfor Rocha).

“A gratuidade de justiça é assegurada a todas as pessoas jurídicas, filantrópicas ou não, desde que provada a sua incapacidade financeira de arcar com as despesas processuais, hipótese não ocorrente, in casu. II - Recurso improvido.” (AgRg no REsp. N.º 1.043.790-SP, rel. Min. Massami Uyeda).

No entanto, a corroborar a afirmação de insuficiência de recursos havia a particularidade de se cuidar de condomínio integrante do programa Minha Casa Minha Vida, destinado a moradores de baixa renda (fls. 33) e cuja taxa condominial era módica, sendo mesmo assim elevado o índice de inadimplência (fls. 70).

Note-se, nesse passo, que a ação objetiva, justamente, cobrar as contribuições de condômino apontado como inadimplente.

Tal quadro autorizava, em suma, o deferimento da gratuidade pleiteada pelo autor, restando improvido o pedido de cassação do benefício.

II Conforme a convicção geral, ação de cobrança de despesas de condomínio há de ser aforada contra o condômino, isto é, contra aquele que está na posse do bem por conta de direito aquisitivo, ainda que não seja o titular do domínio e nem disponha de contrato registrado.

Note-se que o registro do contrato é dispensável, nesses casos, porque a qualidade de condômino não advém do ato cartorário, menos ainda da natureza “propter rem” das despesas, mas do próprio título da posse.

Pois certo é que o atual Código Civil, sob o qual se venceu o débito reclamado na ação, expressamente confere ao cessionário de direitos relativos às unidades autônomas a qualidade de condômino (artigo 1.334, § 2º).

Assim já ocorria, aliás, sob o regime da Lei 4.591/64, mostrando-se pertinente a seguinte observação de Niske Gondo e de Nascimento Franco a propósito dos artigos 9º e 12, § 4º, daquele diploma:

“A palavra condômino, no caso, refere-se também ao compromissário-comprador ou qualquer outro titular de direito à aquisição das unidades autônomas do edifício, conforme deflui do parágrafo 4º do artigo 12, que impõe o concurso pecuniário de 'todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades' para as despesas de condomínio.” (Condomínio em Edifícios, 5ª ed., 163/164).

Disso decorre que, no caso de imóvel cujo direito real de uso foi cedido, o direcionamento da cobrança contra o proprietário, como tal apontado no registro imobiliário, só se admite em hipótese excepcional, como no caso de o condomínio ignorar quem e sob qual título ocupa o imóvel.

E assim é pela óbvia razão de não se poder exigir que o condomínio saiba, de antemão, qual é a origem da posse do ocupante.

A propósito, nessa linha decidiu o Superior Tribunal de Justiça o REsp. nº 30.117-1 (rel. Min. Sálvio de Figueiredo

Teixeira).

Mas aqui não se podia desconsiderar o fato de que a cobrança se referia a uma unidade localizada em conjunto habitacional objeto de regularização por parte do Município de São Bernardo do Campo, sendo notório que tais imóveis são regularizados especificamente com o fim de serem atender à política habitacional.

Certo, ainda, que o embargante comprovou com documentos ter isso em concreto ocorrido, isto é, que foi cedido o direito real de uso da unidade (fls. 67/69).

Ademais, no próprio controle interno do condomínio constava como devedora a cessionária do direito (fls. 70).

Disso decorre que, respeitado o entendimento do duto sentenciante, havia de ser reconhecida a falta de legitimidade do ora apelante para responder à ação de cobrança.

Tal conclusão, aliás, ajusta-se ao que o Superior Tribunal de Justiça decidiu 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).

Nesta linha, aliás, há muito esta Câmara já vinha decidindo, como exemplifica acórdão assim ementado:

“Despesas de condomínio. Ação de cobrança. Aforamento contra o titular do domínio. Unidade em empreendimento habitacional da COHAB e entregue à posse de promissário-comprador. Quadro fático que era de conhecimento do autor. Ilegitimidade passiva do promitente-vendedor reconhecida. Apelação improvida.” (Apelação nº 990.09.266030-6, mesmo relator).

Note-se que tal conclusão não importa em desconsiderar a natureza *"propter rem"* das despesas de condomínio.

Isso porque a natureza “propter rem” do débito condominial não implica em reconhecer solidariedade entre o cedente e o cessionário dos direitos.

Em suma, caso era de se acolher os embargos ante a ilegitimidade passiva do apelante, o que agora ocorre, motivo pelo qual o embargado passa a responder pelas custas do processo e por honorários advocatícios, que na forma do artigo 85 do CPC são equitativamente arbitrados em R\$ 1.000,00, observada a gratuidade processual.

Para tal fim dá-se provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO

Relator