



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000348664

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008255-17.2024.8.26.0477, da Comarca de Praia Grande, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelado CONDOMINIO RESIDENCIAL ABAETE.

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 em parte 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), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1008255-17.2024.8.26.0477

Comarca: Praia Grande -

Apelante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU

Apelado(a): Condomínio Residencial Abaete

Juiz(a): João Walter Cotrim Machado

Voto nº 36640

APELAÇÃO. Embargos à execução. Execução de despesas condominiais encetada contra a compromissária-vendedora. Débitos gerados após desocupação do imóvel. Sentença de improcedência dos embargos. Irresignação. Desacolhimento. Imóvel sem ocupantes após reintegração de posse. Responsabilidade da CDHU pela quitação das despesas condominiais. Aplicação do entendimento do Recurso Especial nº 1.345.331/RS, de efeito repetitivo, do C. STJ (Tema 886). Responsabilidade pelo adimplemento das cotas condominiais que se atribui à apelante que exerce a posse direta do bem. Apelante que não quitou todos os meses devidos. Contudo, deve-se retirar da planilha o débito referente ao mês de novembro de 2022, visto que corresponde a período anterior à imissão da posse da apelante no imóvel. Sentença parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 244/246, que julgou improcedente os embargos à execução, determinando o prosseguimento da ação de execução impugnada.

Diante da sucumbência, condenou a embargante ao pagamento de honorários advocatícios de 15% do valor controverso.

Inconformada, apela a embargante (fls. 249/259). Sustenta, em suma, que é parte ilegítima

passiva, porquanto a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais é de quem exclusivamente exerceria a posse do imóvel, no caso, a compromissária-compradora. Aqui, destaca que o apelado estava ciente da alienação do imóvel pela apelante ao ocupante do imóvel que sofreu posterior reintegração de posse — negócio celebrado há mais de quatorze anos.

No mérito, esclarece que ingressou com ação judicial, processo nº1009783-62.2019.8.26.0477, requerendo a reintegração de posse do imóvel, obtendo r. decisão favorável e a reintegração de posse cumprida em 10/07/2023. Após a reintegração de posse, aduz que entrou em contato com a administradora do condomínio para pagamento das cotas condominiais em aberto, já que referida unidade seria entregue a uma nova família devidamente habilitada. Nessa oportunidade foi informado pelo condomínio que o débito em aberto compreendia o período de 10/09/2023 a 10/04/2024. Assim, efetuou o pagamento das taxas condominiais informadas pelo condomínio no valor de R\$3.508,97. Argui que evidentemente não detém as informações necessárias à comprovação da inexistência do débito em cobrança, podendo incorrer em pagamento indevido e enriquecimento ilícito da exequente, pois o pagamento foi efetivado administrativamente. Nesse ponto, requer a reforma da sentença tendo para que seja declarada a quitação do débito.

Pugna pela reforma da r. sentença de Primeiro Grau.

Por outro lado, aponta a exequente, em sede de contrarrazões (fls. 265/276), que a apelante não contactou a administradora do condomínio, tampouco o prédio, mas apenas e tão somente a garantidora Daycontec, que está responsável desde setembro de 2023 pelas cotas mensais e cobranças dos períodos posteriores a sua contratação (Ata de Assembleia anexada às fls. 215/217). Aponta que os débitos anteriores ao mês de setembro de 2023 permaneceram sob o encargo de cobrança extrajudicial e judicial da administradora do condomínio.

Aduz que no documento juntado pela apelante no recurso, é possível perceber que a troca de e-mail, a planilha e boleto pertencem a Daycontec e não a administradora do condomínio, portanto, é nítido que a apelante não contactou a administradora, inclusive no comprovante apresentado verifica-se que o beneficiário é a Daycontec e não o Condomínio.

Sustenta que, caso tivesse contactado a própria administração do condomínio, esta teria informado os débitos corretamente e que o período de novembro/2022, julho/2023 e agosto/ 2023 estavam sob responsabilidade deste escritório, enquanto as cotas a partir de setembro/2023 estavam sob o encargo da garantidora Daycontec para realização da cobrança.

Portanto, a garantidora Daycontec encaminhou a planilha de débitos somente referente aos meses de sua cobrança, ou seja, a partir de setembro/2023.

Assim, esclarece que ainda há débitos em aberto do período de novembro/2022, junho/2023 e agosto/2023, que são objeto da execução em comento.

Recurso tempestivo (fls. 248), preparado (fls. 260/261) e respondido (fls. 265/276).

É o relatório.

In casu, o apelado promoveu ação de execução de título extrajudicial em face da apelante. Como é cediço, a obrigação decorrente de dívida de cotas condominiais é de natureza *propter rem* - obrigação real que deriva da relação jurídica¹ existente entre o devedor (proprietário ou “*titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição*”²) e a coisa.

“Quanto à natureza, é da essência dessa obrigação que ela nasça automaticamente com a titularidade do direito real e somente se extinga com extinção do direito ou a transferência da titularidade, ressalvadas as prestações vencidas. Como se verifica, não há possibilidade de a obrigação se extinguir por ato de

¹ STJ, REsp 194.481/SP, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, DJ 22/03/1999

² STJ, REsp 1345331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015 – de efeito repetitivo (Tema 886).

vontade do titular do direito real, pois a fonte da obrigação propter rem é a situação de jurídica de direito real, não a manifestação de vontade. (...) De outra parte, quanto à finalidade, a obrigação propter rem se destina a manter a conservação da coisa. (...) o proprietário não se desvincula da obrigação, mantendo-se na condição de responsável pelo pagamento da dívida, enquanto mantiver a situação jurídica de proprietário do imóvel” (STJ, REsp 1442840/PR, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, T3, julgado em 06/08/2015, DJe 21/08/2015).

No mais, julgado o Recurso Especial nº 1.345.331/RS (Tema 886), de efeito repetitivo pelo C. Superior Tribunal de Justiça, no rito do Código de Processo Civil de 1973, restou firmada a seguinte tese:

“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.

2. No caso concreto, recurso especial não provido”. (STJ, REsp 1345331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015 - recurso repetitivo) (g.n.).

A apelante insiste que não seria parte legítima para figurar como executada, contudo a certidão de matrícula do imóvel certifica a consolidação da propriedade à embargante (fls. 218/221), que foi imitada na posse do imóvel em 10/07/23 (fls. 03), inclusive tendo a própria embargante informado que ingressou com ação de reintegração de posse contra o anterior ocupante, não tendo a embargante comprovado a renovação do vínculo com o cessionário Marcos Roberto dos Santos.

Nesse diapasão, tem-se que era responsabilidade da apelante o adimplemento das cotas condominiais vencidas a partir de 10 de julho de 2023 (fls. 03). E, neste ponto, dá-se parcial provimento ao recurso da embargante, para que seja excluído da planilha de cálculo da execução o débito referente ao mês de novembro de 2022, visto que corresponde a período anterior à imissão da posse da apelante no imóvel, devendo ser esse montante cobrado do anterior ocupante do imóvel.

Destaca-se que a responsabilidade

pelo pagamento das obrigações condominiais se define pela relação jurídico-material com o imóvel, que faticamente é caracterizada pela imissão na posse e pela ciência inequívoca do condomínio acerca de transações, consoante o entendimento consolidado pelo C. Superior Tribunal de Justiça em sede de julgamento de recurso repetitivo.

Nesse sentido, também entende este E. Tribunal de Justiça:

“APELAÇÃO. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. Ação de cobrança. Sentença de improcedência. Apelo do condomínio autor. Imóvel vendido na planta. Débitos vencidos anteriormente à data da imissão dos adquirentes na posse do imóvel. Responsabilidade dos promissários compradores que somente se inicia após a efetiva entrega das chaves. Inicial suficientemente instruída com documentos que comprovam o valor do rateio das despesas entre os condôminos. Responsabilidade da incorporadora ré pelo pagamento das cotas condominiais objeto da cobrança. Recurso Repetitivo nº 1.345.331/RS do C. STJ. Sentença reformada para julgar procedente o pedido. RECURSO PROVIDO”. (TJSP; Apelação Cível 1001789-07.2019.8.26.0663; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Votorantim - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/06/2021; Data de Registro: 30/06/2021).

“DIREITO CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. AUSENTE PROVA DA IMISSÃO DO PROMITENTE-COMPRADOR NA POSSE DO IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO

CONDOMINIAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA PROMISSÁRIA VENDEDORA AFASTADA. IMISSÃO NA POSSE PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR QUE NÃO SE VERIFICOU. PRECEDENTE DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA JULGADO EM SEDE DE RECURSO REPETITIVO. SENTENÇA REFORMADA. EMBARGOS JULGADOS IMPROCEDENTE.

1. Não restou demonstrado nos autos que a posse do imóvel foi efetivamente transferida ao promitente-comprador, razão pela qual o promitente-vendedor permanece responsável pelos débitos condominiais. 2. Como já decidido pelo Superior Tribunal de Justiça em âmbito nacional e pela sistemática dos recursos repetitivos (artigo 543-C do Código de Processo Civil de 1973), "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". 3. Recurso provido". (TJSP; Apelação Cível 1009327-95.2018.8.26.0009; Relator (a): Artur Marques; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IX - Vila Prudente - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/10/2020; Data de Registro: 14/10/2020)

"Apelação. Embargos à execução. Despesas condominiais. Unidade condominial adquirida da incorporadora. Responsabilidade pelas despesas condominiais apenas após a imissão na posse. Débito executado referente ao período anterior. Tema decidido em sede de recurso repetitivo pelo E. STJ. Precedentes deste Tribunal. Recurso provido". (TJSP; Apelação Cível 1018108-56.2019.8.26.0564; Relator (a):

Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/09/2020; Data de Registro: 10/09/2020).

“EMBARGOS À EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. Preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação afastada. Embargante não imitada na posse do bem que ainda não pode ser considerada condômina. Ausência de responsabilidade pelos valores cobrados. Entendimento firmado pelo C. STJ em sede de recurso repetitivo REsp 1.345.331/RS. Relação contratual entre a incorporadora e o adquirente que refoge ao âmbito da controvérsia. Ilegitimidade passiva reconhecida. Embargos à execução acolhidos. Processo satisfativo extinto sem resolução de mérito. Recurso provido”. (TJSP; Apelação Cível 1042578-54.2020.8.26.0100; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/12/2020; Data de Registro: 10/12/2020).

“Apelação. Embargos à execução. Cobrança de despesas condominiais. Sentença de improcedência. Recurso da promissária vendedora reforçando sua ilegitimidade passiva, e que não tem dever de arcar com as despesas condominiais. Pretensão que deve ser analisada à luz do Recurso Repetitivo nº 1.345.331 do STJ. Embargante que sequer confirma a imissão do promissário comprador na posse. Prova de que promissário-comprador sequer foi imitado na posse. Sentença mantida. Recurso não provido”. (TJSP; Apelação Cível 1061511-15.2019.8.26.0002; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 1ª Vara

*Cível; Data do Julgamento: 17/08/2020;
Data de Registro: 17/08/2020)*

“Embargos à execução. Contribuições condominiais. Compromisso de compra e venda. Ausência de prova da imissão do compromissário comprador na posse do imóvel e da ciência do condomínio acerca da alienação. Critérios definidos pelo STJ no recurso repetitivo REsp 1.345.331/RS. Recurso desprovido”. (TJSP; Apelação Cível 1006000-41.2020.8.26.0020; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/04/2021; Data de Registro: 13/04/2021).

Desse modo, de rigor a readequação da sucumbência, devendo cada parte arcar com os honorários advocatícios dos I. Patronos da parte contrária no montante de 15% do valor de que cada parte decaiu nos presentes embargos.

Por fim, *“de acordo com a jurisprudência da Corte Especial do STJ, 'é devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o*

recurso. [...] (Agint no AREsp 1111767/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020)”³.

Nesse diapasão, como consectário do provimento em parte do recurso, não se majoram os honorários, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora

³ STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1879557/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/03/2021, DJe 04/03/2021.