



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000349037

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2268155-03.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante AM2 ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, é agravado CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL PARADISE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

RODOLFO CESAR MILANO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 09477

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2268155-03.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO – FORO REGIONAL DE SANTANA

AGRAVANTE: AM2 ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.

AGRAVADO: CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL PARADISE

INTERESSADA: DANIELA DI BENEDETTO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão agravada que manteve a responsabilidade da executada, credora fiduciária, pelo pagamento dos débitos condominiais incidentes sobre o imóvel, independentemente da data da imissão na posse. Descabimento. Inteligência do parágrafo único do art. 1.368-B do Código Civil. Responsabilidade do credor fiduciário pelos débitos condominiais que se dá a partir da data de sua imissão na posse direta do bem. Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal de Justiça. Decisão reformada. **Recurso provido.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão proferida às fls. 1.026/1.027 e declarada às fls. 1.083, que acolheu em parte a impugnação ao cumprimento de sentença, apenas para excluir da responsabilidade da executada os ônus sucumbenciais da fase de conhecimento da qual não participou e aqueles decorrentes do não pagamento voluntário do débito pela executada primitiva, mantendo a responsabilidade pelo pagamento dos débitos condominiais incidentes sobre o imóvel, independentemente da data da imissão na posse.

Recorre a empresa executada sustentando, em suma, que a

consolidação da propriedade se deu em janeiro de 2021, mas somente em julho de 2022, foi imitada na posse do imóvel; que o parágrafo único do art. 1.368-B do Código Civil estabelece que o credor fiduciário passa a responder pelas despesas condominiais sobre o imóvel a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem; que a obrigação de pagar os encargos incidentes sobre o imóvel até a data da imissão é da devedora fiduciante (Daniella); e que deve ser afastada sua responsabilidade pelos débitos anteriores à imissão.

Recurso processado com efeito suspensivo (fls. 163/164).

A parte agravada não apresentou contraminuta (fls. 167).

Sem oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

É o relatório.

O recurso merece provimento.

A consolidação da propriedade do imóvel descrito nos autos ocorreu em janeiro de 2021, e a agravante imitiu-se na posse do bem somente em julho de 2022, após o ajuizamento de ação judicial para este fim (fls. 702/703 dos autos originais).

O parágrafo único do art. 1.368-B do Código Civil dispõe que *“O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem”*.

Como se vê, a responsabilidade da agravante perante o condomínio exequente limita-se às despesas condominiais vencidas a partir da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

data da imissão da primeira na posse do imóvel, sendo certo que os valores anteriores a essa data não poderão ser exigidos da agravante. Este vem sendo o entendimento do C. STJ em casos análogos:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. TAXAS CONDOMINAIS. CREDOR FIDUCIÁRIO. RESPONSABILIDADE. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM ENTENDIMENTO FIRMADO NESTA CORTE. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Nas razões do agravo em recurso especial a parte agravante impugnou todos os fundamentos da decisão que não admitiu o seu recurso especial.

2. A jurisprudência do STJ encontra-se pacificada no sentido de que, nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel. Precedentes.

3. O entendimento desta Corte Superior é no sentido de que: "A responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais dá-se quando da consolidação de sua propriedade plena quanto ao bem dado em garantia, ou seja, quando de sua imissão na posse do imóvel, nos termos do art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 e do art. 1.368-B do CC/02. A sua legitimidade para figurar no polo passivo da ação resume-se, portanto, à condição de estar imitado na posse do bem.". (REsp n. 1.731.735/SP, relatora

Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 13/11/2018, DJe de 22/11/2018.).

4. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo em recurso especial.” (AgInt no AREsp n. 2.074.722/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/8/2022, DJe de 9/9/2022.) (grifamos)

Este E. Tribunal de Justiça vem decidindo no mesmo sentido:

“DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE PASSIVA DO CREDOR FIDUCIÁRIO. CONCLUSÃO: RECURSO PROVIDO. I. CASO EM EXAME Trata-se de ação de cobrança de despesas de condomínio em que o réu, Banco Bradesco S.A, foi condenado ao pagamento. O apelante alega falta de legitimidade, argumentando que o débito é anterior à consolidação da propriedade e que o imóvel foi vendido em leilão, pendente de transferência de titularidade. O Banco afirma que não foi notificado da existência do débito e questiona os juros aplicados. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO A questão em discussão consiste em (i) determinar a legitimidade do Banco para figurar no polo passivo da ação; e (ii) verificar a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais após a consolidação da propriedade. III. RAZÕES DE DECIDIR A responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o fiduciante até a imissão na posse pelo credor fiduciário, conforme disposto no artigo 27 § 8º da Lei nº 9.514/97 e no artigo 1.368-B do Código Civil. O credor fiduciário só responde pelos débitos condominiais após a consolidação da propriedade e a efetiva posse do bem. O apelante não foi devidamente notificado acerca do débito, o que afasta a aplicação de multa de mora.

IV. DISPOSITIVO E TESE Recurso provido para excluir o Banco Bradesco S.A do polo passivo da ação, com a consequente extinção do processo em relação a ele, sem julgamento de mérito. Tese de julgamento: "1. O credor fiduciário não é responsável pelas despesas condominiais antes da imissão na posse. 2. O Banco Bradesco S.A não pode ser condenado a custas e honorários, pois não foi vencido na demanda." Legislação e jurisprudência relevantes citadas: Art. 27 § 8º da Lei nº 9.514/97; Art. 1.368-B do Código Civil." (TJSP; Apelação Cível 1001336-78.2022.8.26.0704; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/11/2024; Data de Registro: 15/11/2024)

"Apelação. Embargos à execução julgados procedentes. Despesas condominiais. Alienação fiduciária em garantia. Consolidação da propriedade resolúvel em favor da credora fiduciária. Sentença de procedência. Apelação do condomínio embargado. Preliminar de ofensa à dialeticidade afastada. Impugnação sucinta que não se confunde com ausência de impugnação. Desacolhimento no mérito. Responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais dá-se quando da consolidação de sua propriedade plena quanto ao bem dado em garantia, ou seja, quando de sua imissão na posse do imóvel, nos termos do art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 e do art. 1.368-B do Código Civil. Precedentes. Ação de anulação da consolidação da propriedade resolúvel ainda em curso desde 2019. Determinação de suspensão dos leilões. Posse direta do credor fiduciário não configurada. Devedores fiduciantes que estão na posse direta do imóvel desde maio de 2018. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO." (TJSP; Apelação Cível 1012490-24.2023.8.26.0554; Relator (a): Celina Dietrich



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Trigueiros; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado;
Foro de Santo André - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento:
26/09/2024; Data de Registro: 26/09/2024)

“Apelação - Embargos à execução - Taxa de Condomínio - Sentença de procedência - Apelo do condomínio - Execução promovida em face do credor fiduciário - Natureza "Propter rem" da obrigação - Responsabilidade do credor fiduciário que exsurge da imissão na posse do imóvel após a conclusão do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária plena - Orientação jurisprudencial - Apelo desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1004584-53.2024.8.26.0196; Relator (a): Almeida Sampaio; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/08/2024; Data de Registro: 16/08/2024)

Portanto, deve ser afastada a responsabilidade da agravante pelos débitos anteriores à imissão de posse, razão pela qual a reforma da decisão agravada é medida de rigor.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

RODOLFO CÉSAR MILANO
Relator