



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350259

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052009-31.2025.8.26.0000, da Comarca de Piracicaba, em que é agravante VANESSA PEREIRA DOS SANTOS, é agravado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE PIAZZA FLORENÇA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E ANDRADE NETO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

J.B. PAULA LIMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2052009-31.2025.8.26.0000

Comarca: Piracicaba (2ª Vara Cível).

Agravante: Vanessa Pereira dos Santos.

Agravado: Condomínio Residencial Parque Piazza Florença.

Voto nº 31.662

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. DÍVIDAS CONDOMINIAIS. RECURSO DESPROVIDO. Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade. De acordo com o artigo 27, § 8º, da Lei nº 9.514/97 e o artigo 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil, a fiduciante permanece responsável pelos encargos do imóvel, incluindo débitos condominiais, até a imissão do fiduciário na posse do bem. A executada Vanessa Pereira dos Santos é responsável pelos débitos desde julho de 2018 até a consolidação da propriedade pela Caixa Econômica Federal. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão copiada a fls. 07/08 que rejeitou a exceção de pré executividade.

Insurgiu-se a agravante, alegando, em síntese, que o artigo 1.345 do Código Civil impõe ao novo proprietário a responsabilidade pelas dívidas condominiais pendentes, criando uma

obrigação que visa a manutenção da saúde financeira do condomínio, mas que também demanda cautela do adquirente da unidade; que a obrigação de pagar as contribuições condominiais é de caráter *propter rem*, vinculando o proprietário da unidade imobiliária correspondente e; que vista da transferência da propriedade do imóvel, é imprescindível a inclusão do atual proprietário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, no polo passivo da demanda, tendo em vista que este passou a ser o responsável pelas obrigações relativas ao bem litigioso.

Postulou, assim, a concessão do efeito suspensivo e, ao final, “*provimento do recurso para reformar a decisão agravada e determinar a exclusão da Agravante do polo passivo da execução*”.

Indeferido o efeito suspensivo almejado (fls. 10/11).

Contraminuta a fls. 14/17.

É o relatório.

Cuida-se de cumprimento de sentença que condenou a ré Vanessa Pereira dos Santos a pagar ao autor a quantia de R\$ \$ 3.646,34, além das despesas vencidas e não pagas a partir do ajuizamento, enquanto durar a obrigação (CPC, art. 323), corrigidos monetariamente pela tabela prática do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e acrescidos de juros demora de 1% ao mês e de eventual multa moratória contratual, a contar do vencimento (fls. 09/10 dos autos de origem).

O exequente incluiu no polo passivo o arrematante

do imóvel, Caixa Econômica Federal.

A alegação da executada de que deveria ser excluída do polo passivo em razão da transferência da titularidade do imóvel não merece prosperar.

Dispõe o artigo 27, § 8º, da Lei nº 9.514/97 que a fiduciante, ora agravante, é responsável pelo rateio condominial até a imissão da fiduciária na posse do bem:

“§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse”.

No mesmo sentido o artigo 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil:

“Parágrafo único. 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.”

Assim, como bem anotado pelo juízo de origem, a executada Vanessa é responsável pelos débitos cobrados desde julho de 2018 até a consolidação de propriedade pela Caixa.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

J. B. PAULA LIMA

— RELATOR —