



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000357679

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2292024-92.2024.8.26.0000, da Comarca de Votorantim, em que são agravantes ALPHA CLUB EMPREEDIMENTOS LTDA e BRINK HOLDING E PARTICIPACOES LTDA, é agravado CONDOMÍNIO ALPHA CLUB RESIDENCIAL.

ACORDAM, em 28ª 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 Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

EDUARDO GESSE

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de Instrumento nº 2292024-92.2024.8.26.0000

Agravantes: Alpha Club Empreendimentos Ltda e Brink Holding e Participacoes Ltda

Agravado: Condomínio Alpha Club Residencial

Comarca: Votorantim – 2ª Vara Cível

MM. Juiz(a) de 1º Grau: Graziela Gomes dos Santos Biazzim

Voto nº 1.497 – rabs

Agravo de Instrumento. Execução de Título Extrajudicial. Despesas Condominiais. Cobrança em desfavor da promitente-vendedora e construtora. Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade. Inconformismo das executadas. Reforma da decisão. Cabimento. Exceção de pré-executividade que é meio de defesa para discussão de matérias de ordem pública e dispensa a dilação probatória. Entendimento do c. STJ. Ilegitimidade passiva que se amolda à hipótese. Alegação de que não devem suportar as despesas condominiais. Ilegitimidade passiva configurada. Imóvel vendido para terceiros, os quais se encontram na posse dele há mais de 10 anos. Condomínio exequente que demonstrou ciência inequívoca acerca da transação ao instruir a petição inicial com o demonstrativo do débito com o nome da terceira-proprietária. Posterior pedido de alteração do polo passivo que induz confissão. Prova pré-constituída nos autos, não necessitando de dilação probatória e de promoção de embargos à execução. Observância da tese fixada pelo Superior Tribunal de Justiça em sede de recurso repetitivo (Tema 866). Decisão reformada. Recurso provido para acolher a exceção de pré-executividade e, reconhecendo a ilegitimidade passiva das executadas, extinguir a execução, nos termos do art. 485, VI, do CPC. Fixação da sucumbência.

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto pelas executadas **Alpha Club Empreendimentos Ltda e Brink Holding e Participações Ltda** contra a decisão que, nos autos da execução de título extrajudicial visando a cobrança de despesas condominiais, rejeitou a exceção de pré-executividade e determinou o prosseguimento da execução (fls. 171/176 do processo nº 1001762-53.2021.8.26.0663).

A decisão agravada tem a seguinte redação:

“Vistos.

Trata-se de Exceção de Pré-Executividade apresentada por ALPHA CLUB EMPREENDIMENTOS SPE LTDA. em face de CONDOMÍNIO ALPHA CLUB RESIDENCIAL, em que a excipiente alega, em síntese, a sua ilegitimidade em relação ao débito buscado, pois o imóvel foi alienado e entregue a terceiro muito antes do surgimento da obrigação buscada pelo condomínio credor.

O Excepto, intimado, se manifestou pugnando pela rejeição das manifestações, alegando que os documentos juntados com a peça processual não foram suficientes para comprovar que o credor teve ciência da transação realizada, dependendo os fatos de dilação probatório, o que não pode ser debatido através da via eleita (fls. 165/170).

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Primeiramente, importante ressaltar que em sede de exceção de pré-executividade, somente poderá ser arguida questão de ordem pública sujeita ao conhecimento ex officio pelo juiz ou na hipótese de existência de prova pré-constituída das alegações, ou seja, de argumentos amparados em evidências reconhecíveis de plano, sem necessidade de dilação probatória. Assim, no que diz respeito à matéria de mérito, o executado deve apresentar sua defesa por intermédio dos embargos do devedor, quando já seguro o juízo pela penhora.

Nesse sentido, a Súmula 393 do Superior Tribunal de Justiça, com o seguinte teor: “A exceção de pré-executividade é admissível na execução fiscal relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandem dilação probatória”.

O Código de Processo Civil prevê nos artigos 914 e ss., como regra geral, os Embargos à Execução como meio adequado à discussão de matéria objeto da ação executiva.

A Exceção de Pré-Executividade não possui previsão legal, sendo criação doutrinária aceita pelos Tribunais, que, entretanto, possui limitação probatória e pouca amplitude de aplicação.

Tal instituto, entretanto, é meio de defesa em que o executado, munido de prova documental ou não, provoca o julgador da Execução Extrajudicial, arguindo questões de ordem pública relacionada às condições da ação ou aos pressupostos processuais, sem necessidade de apresentação de caução.

Assim, revelam-se viáveis, em sede de exceção, somente argumentos de fato apoiados em prova pré-constituída, bem como a apresentação de alegações de direito. Se houver dúvida sobre a questão levantada ou a tese erigida abordar o mérito da causa, existindo a possibilidade de manutenção do título executivo ou de reconhecimento da relação jurídica originária, o questionamento da matéria deverá ser feita por via de embargos, em especial, quando houver previsão específica de abordagem mediante embargos do devedor.

*Com efeito, a defesa apresentada pela parte executada alega sua ilegitimidade, questão de ordem pública que pode ser reconhecida e discutida ex officio, mas que, contudo, **não comporta acolhimento no presente caso.***

Pois bem.

Assevera a parte requerida que não possui legitimidade para responder pelas despesas condominiais exequendas, uma vez que a atual adquirente do imóvel foi imitada na posse em meados de 2014, muito antes da constituição do débito.

Razão não assiste à Requerida.

Isso porque, conforme se extrai dos autos, o condomínio autor não possuía ciência inequívoca acerca da alienação, e por consequência, da imissão na posse do imóvel.

Por seu turno, os documentos juntados pela empresa requerida revelam que, embora tenha havido a inequívoca transmissão e imissão na posse do imóvel (fls. 142/160), não há assinatura dos representantes do condomínio em nenhum deles, nem há, nos autos, qualquer documento nesse sentido.

Como é cediço, em que pese a natureza propter rem das despesas condominiais, a responsabilidade pelo seu pagamento decorre da relação jurídica material com o imóvel, razão pela qual são devidas pelo comprador a partir de seu efetivo ingresso na posse e da ciência inequívoca do condomínio acerca da transação, conforme entendimento consolidado, em sede de recurso repetitivo, pelo C. Superior Tribunal de Justiça:

“PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO AO REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro 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.” (REsp 1345331/RS, Rel Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015).

Também nesse sentido:

“APELAÇÃO. Cobrança de despesas condominiais encetada contra a compromissária vendedora. Débitos gerados após imissão da compromissária-compradora na posse do imóvel. Sentença de procedência. Irresignação. Acolhimento. Demonstradas a cessão da unidade condominial a terceiro e sua relação jurídica material com o imóvel. Ciência inequívoca do condomínio acerca da alienação da unidade. Cobrança que se refere a débitos originados além de vinte anos da imissão da posse dos compromissários compradores. Condomínio autor que apresenta uma ata de assembleia, desacompanhada das assinaturas dos condôminos participantes. Ré que não pode ser responsabilizada por débitos condominiais posteriores a dezembro de 1999. Sentença reformada. Ilegitimidade passiva reconhecida. Ação extinta sem julgamento de mérito. Recurso provido.” (TJ-SP - AC: 10104018320208260020 São Paulo, Relator: Lidia Conceição, Data de Julgamento: 22/05/2023, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 22/05/2023)

“DESPESAS CONDOMINIAIS. Embargos à execução. Posse da unidade transferida pela autarquia a terceiros em 1987. Circunstâncias fáticas indicativas de que o condomínio tinha ciência da venda. Ausência de responsabilidade

do embargante. Entendimento firmado pelo C. STJ, em sede de recurso repetitivo REsp 1.345.331/RS. Ilegitimidade passiva reconhecida. Execução extinta. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (TJ-SP - AC: 10085259120208260053 SP 1008525-91.2020.8.26.0053, Relator: Milton Carvalho, Data de Julgamento: 30/01/2023, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/01/2023)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - DESPESAS CONDOMINIAIS - EXECUÇÃO - EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE ILEGITIMIDADE PASSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR RECONHECIMENTO COMPROVAÇÃO DA DATA DA TRANSFERÊNCIA DA POSSE AO PROMITENTE COMPRADOR – CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO DEMONSTRAÇÃO - ADQUIRENTES QUE DEVEM RESPONDER PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS A PARTIR DA DATA DA IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL - DECISÃO REFORMADA RECURSO PROVIDO. Apesar de a dívida condominial ser "propter rem", ou seja, recair sobre o próprio bem, no caso, em que pese constar no registro da matrícula que o imóvel é de propriedade da CDHU, a partir da entrega das chaves aos compromissários compradores, são estes os responsáveis pelo pagamento das despesas condominiais, eis que, para que se reconheça a responsabilidade por estas despesas, é necessária a posse efetiva do imóvel, além do fato de que o condomínio autor tinha plena ciência de que não era a CDHU quem figurava como condômina, tanto que já moveu anteriormente ação de cobrança de débitos condominiais frente ao promitente comprador, razão pela qual deve a decisão agravada ser reformada.” (TJ-SP - AI: 20361111720218260000 SP 2036111-17.2021.8.26.0000, Relator: Paulo Ayrosa, Data de Julgamento: 16/03/2021, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/03/2021)

“AÇÃO DE COBRANÇA. Rateio condominial. Ajuizamento contra a titular do domínio indicada na matrícula imobiliária correspondente. Arguição de ilegitimidade passiva a pretexto de alienação do imóvel a terceiros, mediante promessa de compra e venda não levada a registro. Demandada que denunciou a lide aos promitentes compradores. SENTENÇA de procedência da Ação principal e da lide secundária. APELAÇÃO da ré, que insiste na arguição de ilegitimidade passiva. EXAME: cobrança promovida contra a anterior proprietária, que comprovou a cientificação do Condomínio quanto à alienação do imóvel para terceiros. Elementos de convicção suficientes para o reconhecimento da ciência inequívoca do Condomínio, que juntou com a inicial planilha com indicação das unidades inadimplentes, abrangendo o nome do compromissário comprador como responsável pela unidade condominial em causa, no período objeto da cobrança.

Illegitimidade passiva bem configurada. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO.”
(TJ-SP - AC: 10148109020148260577 SP 1014810-90.2014.8.26.0577, Relator: Daise Fajardo Nogueira Jacot, Data de Julgamento: 16/07/2020, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/07/2020)

Assim, apesar de demonstrada a imissão na posse da unidade pelo adquirente a partir de abril de 2014, a ausência de conhecimento do condomínio credor possibilita que a ação de execução prossiga em relação ao executado.

Vale frisar, contudo, que, diante da ciência inequívoca havido durante o andamento desta execução, o credor estará impossibilitado de buscar a satisfação de eventuais débitos que tenha surgido após a manifestação do executado, ocorrida em fevereiro de 2024 (fls. 114/121), data limite para cobrança das parcelas vencidas ao longo do processo (art. 323, do CPC).

*Ante o exposto, **REJEITO** a Exceção de Pré-Executividade, determinando-se o prosseguimento da execução.*

Tratando-se de mero incidente, não há que se falar em sucumbência.

Custas na forma da lei.

Int.”

Sustentam, em síntese, que venderam o imóvel objeto da cobrança da dívida condominial (ap. 63 do Bloco B) para o terceiro Seiji Shuigemoto em 10/08/2012, este que posteriormente cedeu seus direitos para Vanessa da Silveira Vieira em janeiro de 2014. Argumentam que as compradoras Vanessa e Larissa Silveira Vieira receberam as chaves da unidade em abril de 2014, após expedição do “habite-se”, muito antes do débito condominial questionado, que data de setembro de 2016 e foram imitidas na posse do bem. Afirmam que, segundo entendimento do STJ (Tema 886), a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais é definida pela relação jurídica material com o imóvel e ciência inequívoca do Condomínio sobre a transação. Defendem que o exequente tinha conhecimento da transação, pois a planilha de cálculo juntada aos autos indica o nome da compradora Vanessa como responsável pelo débito. Pugnam pelo acolhimento da exceção de pré-executividade, extinguindo o feito, sem resolução do mérito, em relação às

agravantes, com condenação do exequente nos ônus sucumbenciais. Pretendem a reforma da decisão.

Recurso processado sem efeito suspensivo (fls. 12/14).

Foi apresentada contraminuta as fls. 17/20.

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 23).

É o relatório.

Anoto, de início, que a controvérsia cinge-se em saber se a tese firmada em sede de recurso repetitivo pelo STJ, consolidada pelo Tema nº 866, se aplica ao presente caso para o fim de analisar se as agravantes são partes legítimas para responder pelas despesas condominiais inadimplidas.

Pois bem.

Sabe-se que no processo de execução podem ser utilizados como meios de defesa os embargos à execução e a exceção de pré-executividade.

Os embargos à execução são ação autônoma que pode envolver qualquer matéria que seria lícito ao executado deduzir como defesa em processo de conhecimento, conforme disposição do art. 917 do CPC, sendo cabível neste procedimento, a realização de todos os atos instrutórios necessários para a demonstração do direito das partes. Contudo, não se pode perder de vista que a exceção de pré-executividade somente é cabível quando, tratando-se de matéria de ordem pública, puder ser conhecida de ofício pelo juiz e ainda quando desnecessária a dilação probatória.

CASSIO SCARPINELLA BUENO, “in” CURSO SISTEMATIZADO DE DIREITO CIVIL, Vol. 3, 9ª edição, 2020, pp. 648/649, com acerto, se pronuncia nestes termos sobre a execução de pré-executividade:

“As chamadas “exceção” e “objeção” de “pré-executividade” – todas as aspas são explicadas abaixo – são mecanismos

de defesa do executado amplamente acolhidos pela doutrina, pela jurisprudência e de largo uso na prática forense, que as desenvolveu a partir do sistema processual civil. (...). Mesmo no CPC de 1973 antes das profundas reformas pelas quais ele atravessou sobretudo durante seus últimos vinte anos de vigência, sempre coube ao magistrado verificar, de ofício, isto é, independentemente da provocação das partes, a regularidade do processo e da ação nele exercida e exercitável. (...). A evolução das “exceções e objeções de pré-executividade”, contudo, foi além, ainda à época do CPC de 1973. Gradativamente, não só questões passíveis de apreciação de ofício, mas também matérias que, embora dependessem de iniciativa da parte, não reclamassem produção de prova complexa, suficiente a apresentação de algum documento, passaram a ter sua veiculação ao juiz admitida independentemente dos embargos. É supor, para fins ilustrativos, a dívida pretendida pelo exequente já ter sido paga e a prova do pagamento estar em mãos do executado, mero recibo ou a novação da dívida expressamente prevista em contrato firmado entre as partes. (...) na exata medida em que determinada questão exija iniciativa do executado (é o que se dá com as chamadas “exceções substanciais”), a não apresentação da impugnação e dos embargos à execução no prazo reservado pela lei acarreta a sua preclusão. Somente se o executado provar a impossibilidade de ter arguido aquela defesa tempestivamente ou, em se tratando de fato novo, devidamente justificado, é que o magistrado poderá apreciá-lo legitimamente pelas petições dos referidos dispositivos e, ainda que se queira, mesmo em sede de exceção de pré-executividade.”

E quanto à necessidade de a exceção de pré-executividade vir acompanhada das respectivas provas FREDIE DIDIER JR. et al “in” Curso de Direito Processual Civil, Execução, Vol. 5, Jus Podivm, 5ª edição, 2013, p. 403, de igual modo, afirmam:

“A exceção de pré-executividade surgiu para veicular

alegações relacionadas admissibilidade do procedimento executivo, questões que o órgão jurisdicional deveria conhecer ex officio, como a falta de pressupostos processuais e de condições da ação. A doutrina e a jurisprudência passaram, com o tempo, a aceitá-la, quando, mesmo a matéria não sendo de ordem pública nem devendo o juiz dela conhecer de ofício, houvesse prova pré-constituída da alegação feita pelo executado. Na verdade, o que passou a servir de critério para a admissibilidade da exceção de pré-executividade foi a verificação da necessidade ou não de prova pré-constituída. Prevaleceu, assim, a concepção de Alberto Camiña Moreira, que, em monografia importantíssima para a compreensão do instituto, já antecipava essa solução: qualquer alegação de defesa pode ser veiculada por exceção de pré-executividade, desde que possa ser comprovada por prova pré-constituída.”

Esse entendimento doutrinário encontra eco na jurisprudência dominante do E. Superior Tribunal de Justiça, que em sede de Recurso Repetitivo (Tema n. 108), deixou assentado que a exceção de pré-executividade, para seu processamento e posteriormente acolhimento exige prova pré-constituída:

“TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL SÓCIO-GERENTE CUJO NOME CONSTA DA CDA. PRESUNÇÃO DE RESPONSABILIDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA ARGUIDA EM EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. INVIABILIDADE. PRECEDENTES. 1. A exceção de pré-executividade é cabível quando atendidos simultaneamente dois requisitos, um de ordem material e outro de ordem formal, ou seja: (a) é indispensável que a matéria invocada seja suscetível de conhecimento de ofício pelo juiz; e (b) é indispensável que a decisão possa ser tomada sem necessidade de dilação probatória. 2. Conforme assentado em precedentes da Seção, inclusive sob o regime do art. 543-C do CPC (REsp 1104900, Min. Denise Arruda, sessão de 25.03.09), não cabe exceção de pré-executividade em execução fiscal

promovida contra sócio que figura como responsável na Certidão de Dívida Ativa - CDA. É que a presunção de legitimidade assegurada à CDA impõe ao executado que figura no título executivo o ônus de demonstrar a inexistência de sua responsabilidade tributária, demonstração essa que, por demandar prova, deve ser promovida no âmbito dos embargos à execução. 3. Recurso Especial provido. Acórdão sujeito ao regime do art. 543-C do CPC.

(REsp n. 1.110.925/SP, relator Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Seção, julgado em 22/4/2009, DJe de 4/5/2009)."

E desta Colenda 28ª Câmara de Direito Privado colho, neste exato sentido, os seguintes julgados:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Insurgência contra decisão que rejeitou exceção de não executividade. **Medida restrita às hipóteses de vício insanável do título executivo, aferível de plano pelo juízo, sem necessidade de dilação probatória.** Alegação de nulidade do título executivo extrajudicial e de excesso de execução. Matérias que demandam dilação probatória. Recurso desprovido. (TJSP. Agravo de Instrumento 2218694-62.2024.8.26.0000. Relator: Dimas Rubens Fonseca. Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado. Foro de Atibaia - 1ª Vara Cível. Data do Julgamento: 15/08/2024. Data de Registro: 15/08/2024).*

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial consubstanciado em um contrato de fornecimento de produtos alimentícios. Defesa executiva apresentada na modalidade exceção de pré-executividade.

Alegação de inexistência da dívida, ao fundamento de que foi pago aquilo que foi consumido, devolvida parte dos produtos porque nocivos à saúde, sendo inúmeras as queixas de intoxicação alimentar por parte dos clientes. As hipóteses de cabimento da exceção de pré-executividade são limitadas, podendo o executado alegar através dela matérias de ordem pública que o juiz deveria conhecer de ofício. As matérias suscitadas pelo agravante estão dissociadas dos elementos que autorizam o conhecimento e análise da exceção de pré-executividade. Por mais que se esforce não é possível extrair nenhuma alegação de matéria de ordem pública, tampouco há prova pré-constituída da alegação de excesso de execução. Precedentes do STJ. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP. Agravo de Instrumento 2281499-22.2022.8.26.0000. Relatora: Deborah Ciocci. Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado. Foro de Tambaú - Vara Única. Data do Julgamento: 23/05/2023. Data de Registro: 23/05/2023).”

A ilegitimidade passiva é questão de ordem pública, enquadrando-se dentro das hipóteses previstas na doutrina para a exceção de pré-executividade e há prova pré-constituída das alegações das agravantes.

Portanto, de acordo com o estampado pelo C. STJ no REsp 1.345.331/RS sob a sistemática dos recursos repetitivos, entende-se que a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais é definida pela relação jurídica material com o imóvel.

O C. STJ firmou entendimento no julgamento do Tema Repetitivo nº 886:

“Questão submetida a julgamento: Controvérsia sobre quem tem legitimidade - vendedor ou adquirente - para responder por dívidas condominiais na hipótese de alienação da

unidade, notadamente quando se tratar de compromisso de compra e venda não levado a registro.

Tese Firmada

*a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais **não é o registro do compromisso de venda e compra, 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 restar comprovado: (i) **que o promissário comprador imitira-se 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.***”

Interpretando esse posicionamento, entende-se que, havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas condominiais pode recair tanto sobre o promitente vendedor, quanto sobre o promissário comprador, no entanto, será exclusivamente deste último quando houver comprovação de sua imissão na posse e da ciência inequívoca do condomínio a respeito da transação.

Com efeito, verifica-se que o condomínio promoveu a execução visando a cobrança de dívida condominial vencida em setembro de 2016 em face de Alpha Club Empreendimentos Ltda e Brink Holding e Participações Ltda, promitente-vendedora e construtora, respectivamente.

Extraí-se da exceção, pelos documentos de fls. 142/154, denominado “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma com entrega futura e avanços relativas” que as agravantes prometeram a venda do apartamento 63 ao terceiro José Seiji Shiguemoto. Posteriormente, os direitos do compromisso de compra e venda foram cedidos às terceiras Vanessa Silveira Vieira e Larissa de Silveira Viera (fls. 155/157).

Após a expedição do “Habite-se” pelo Município de Votorantim/SP em 02/04/2014 (fls. 158/159), as chaves foram entregues às terceiras Vanessa e Larissa e elas foram imitadas na posse da unidade condominial.

E a alegação de que o condomínio não tinha ciência cerca da situação não se coaduna com o homem médio. Veja-se que a petição inicial da execução foi instruída com planilha do demonstrativo do débito contendo o nome de uma das terceiras, qual seja “Vanessa” (fls. 54 dos autos de origem):

“Inadimplentes

Valores atualizados até 19/04/2021

Apto 063 Bloco B - ***Vanessa Silveira Vieira***

Vencimento: 26/09/16; Compet: 26/09/16; Atraso: 1.666; Código: 40.218; Principal: 308,54; Juros: 166.60; Multa: 6,17; Atualiz.: 55,92 e Total: 537,23

1 unidade inadimplente (0,21%)”

Nesse cenário, cumpre trazer à discussão os seguintes questionamentos: *De onde o condomínio exequente retirou este nome? E as dívidas condominiais dos meses seguintes não foram pagas? Se foram pagas, por quem? Os boletos de cobrança, que sequer foram juntados, foram expedidos em face de quem?*

A experiência induz que, diante dos elementos pré-constituídos nos autos, o condomínio teve ciência inequívoca de que o imóvel era ocupado pela terceira.

Ademais, posteriormente à rejeição da exceção de pré-executividade, o credor confessou as fls. 179/180 ter ciência de que a terceira é a proprietária do imóvel, o que verificou com simples buscas com a administradora do condomínio, e ainda pleiteou a alteração do polo passivo.

Apesar de não se esquecer do julgamento do REsp 1.442.840/PR, a Terceira Turma do C. STJ que adequou a interpretação da tese firmada no REsp nº 1.345.331/RS ao definir que a natureza *propter rem* da obrigação de pagar os encargos condominiais se sobreleva, justificando a necessidade do compromitente vendedor responder por elas, a hipótese da presente se amolda perfeitamente ao Tema 886, não podendo ser afastada a aplicação da referida Tese.

Nessa linha de raciocínio, vale a pena trazer à liça os seguintes julgados deste E. Tribunal:

“CONDOMÍNIO. Hipótese em que a transferência da posse aos compromissários compradores ocorreu há mais de dezoito anos. Condomínio que de tudo estava ciente, tanto que a incluiu no posse passivo, em emenda específica, terceiro que apontou como ocupante da unidade devedora. Tese repetitiva que se firmou no Tema 886 do STJ, não formalmente revogada ou alterada, que deve prevalecer. Teoria da dualidade do vínculo obrigacional afastada. Precedentes desta Câmara, inclusive em julgamento estendido, julgado em 26.04.2024. Pedido improcedente quanto à apelante. Sucumbência invertida e redimensionada neste capítulo. Recurso provido (TJSP; Apelação Cível 1008866-61.2023.8.26.0361; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/08/2024; Data de Registro: 07/08/2024) (grifo nosso).

DESPESAS CONDOMINIAIS. COHAB-SP.

*Ofensa ao princípio da dialeticidade que não se identifica na espécie. **Ilegitimidade reconhecida.** Embora ausente registro da compra e venda, a hipótese revela que o Condomínio teve ciência inequívoca da transação operada há mais de três décadas, bem como da posse exercida sobre a unidade devedora pelo seu novo titular. Transferência documentada ocorrida em 1989, mas os débitos em execução apenas surgiram em setembro de 2019, com pagamentos esparsos (v.g., janeiro e fevereiro de 2020). Tema repetitivo 886 do STJ. Legitimidade da promitente vendedora afastada. Execução extinta. Honorários devidos. Recurso provido (TJSP; Apelação Cível 1019510-07.2022.8.26.0100; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 17ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/02/2024; Data de Registro: 16/02/2024) (grifo nosso).*

*APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. **Compromisso de compra e venda que, embora não averbado, produz efeito. Longeva transmissão da posse – mais de vinte anos antes do ajuizamento da demanda – que presume o conhecimento do condomínio quanto ao real possuidor. Ilegitimidade passiva do recorrido configurada. Reconhecimento. Compreensão da orientação contida no Recurso Especial nº 1.354.331/RS (Tema 886), julgado sob o rito dos recursos representativos de controvérsia. Ônus sucumbencial carreado ao condomínio autor. Dicção do artigo 85 do Código de Processo Civil. Sentença mantida. Recurso desprovido (TJSP; Apelação Cível 1000326-82.2018.8.26.0075; Relator (a): Dimas Rubens Fonseca; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bertiooga - 2ª Vara; Data do Julgamento: 16/01/2024; Data de Registro: 16/01/2024) (grifo nosso).***

Como se vê, nessa situação outro não poderia ser o desfecho do recurso senão reconhecer a ilegitimidade passiva das agravantes.

Deve, então, o condomínio-exequente arcar com as verbas de sucumbência em razão do princípio da causalidade, nos termos do Tema Repetitivo nº 961 do C. STJ, aplicável por analogia:

“Observado o princípio da causalidade, é cabível a fixação de honorários advocatícios, em exceção de pré-executividade, quando o sócio é excluído do polo passivo da execução fiscal, que não é extinta.”

O artigo 85 do Código de Processo Civil dispõe que: *“Os honorários serão fixados, entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido, ou não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa”*.

Em leitura atenta ao disposto no artigo citado e em seus parágrafos, verifica-se que as alterações promovidas pelo legislador reduziram significativamente a subjetividade do julgador, restringindo as hipóteses em que cabe a fixação de honorários sucumbenciais por equidade em apenas duas: em que o proveito econômico foi inestimável ou irrisório ou ainda quando o valor da causa for muito baixo; e esta é a letra da lei (artigo 85, § 8º, do CPC).

Com isso, tornou-se o processo de determinação sucumbencial mais objetivo e menos exposto a alterações, estabelecendo, na conjugação dos §§ 2º e 8º do dispositivo legal, ordem de vocação, com visível ordem de preferência para análise e fixação do valor.

O que se observa é o estabelecimento de um roteiro para ser seguido na aferição da sucumbência: (i) havendo condenação, deve haver a fixação de 10% a 20% sobre o montante dessa; (ii) não havendo condenação, serão fixados também entre 10% a 20% das seguintes bases de cálculo: sobre o proveito econômico obtido pelo vencedor e, se não puder ser mensurado, sobre o valor

atualizado da causa.

E ainda prenuncia que: *“Os limites e critérios previstos nos §§ 2º e 3º aplicam-se independentemente de qual seja o conteúdo da decisão, inclusive aos casos de improcedência ou de sentença sem resolução de mérito”* (artigo 85, § 6º).

Só após estabelecer essas regras é que o artigo destaca a excepcionalidade da apreciação equitativa, e isso de forma taxativa, ao estabelecer sua possibilidade apenas em duas hipóteses: (i) quando for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou (ii) o valor da causa for muito baixo.

Por sinal, exatamente dessa forma decide o C. Superior Tribunal de Justiça:

“RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. JUÍZO DE EQUIDADE NA FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA. NOVAS REGRAS: CPC/2015, ART. 85, §§ 2º E 8º. REGRA GERAL OBRIGATÓRIA (ART. 85, § 2º). REGRA SUBSIDIÁRIA (ART. 85, § 8º). PRIMEIRO RECURSO ESPECIAL PROVIDO. SEGUNDO RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. O novo Código de Processo Civil - CPC/2015 promoveu expressivas mudanças na disciplina da fixação dos honorários advocatícios sucumbenciais na sentença de condenação do vencido.

2. Dentre as alterações, reduziu, visivelmente, a subjetividade do julgador, restringindo as hipóteses nas quais cabe a fixação dos honorários de sucumbência por equidade, pois: a) enquanto, no CPC/1973, a atribuição equitativa era possível: (a.I) nas causas de pequeno valor; (a.II) nas de valor inestimável; (a.III) naquelas em que não houvesse condenação ou fosse vencida a Fazenda Pública; e (a.IV) nas execuções,

embargadas ou não (art. 20, § 4º); b) no CPC/2015 tais hipóteses são restritas às causas: (b.I) em que o proveito econômico for inestimável ou irrisório ou, ainda, quando (b.II) o valor da causa for muito baixo (art. 85, § 8º).

3. Com isso, o CPC/2015 tornou mais objetivo o processo de determinação da verba sucumbencial, introduzindo, na conjugação dos §§ 2º e 8º do art. 85, ordem decrescente de preferência de critérios (ordem de vocação) para fixação da base de cálculo dos honorários, na qual a subsunção do caso concreto a uma das hipóteses legais prévias impede o avanço para outra categoria.

4. Tem-se, então, a seguinte ordem de preferência: (I) primeiro, quando houver condenação, devem ser fixados entre 10% e 20% sobre o montante desta (art. 85, § 2º); (II) segundo, não havendo condenação, serão também fixados entre 10% e 20%, das seguintes bases de cálculo: (II.a) sobre o proveito econômico obtido pelo vencedor (art. 85, § 2º); ou (II.b) não sendo possível mensurar o proveito econômico obtido, sobre o valor atualizado da causa (art. 85, § 2º); por fim, (III) havendo ou não condenação, nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou em que o valor da causa for muito baixo, deverão, só então, ser fixados por apreciação equitativa (art. 85, § 8º).

5. A expressiva redação legal impõe concluir: (5.1) que o § 2º do referido art. 85 veicula a regra geral, de aplicação obrigatória, de que os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser fixados no patamar de dez a vinte por cento, subsequentemente calculados sobre o valor: (I) da condenação; ou (II) do proveito econômico obtido; ou (III) do valor atualizado da causa; (5.2) que o § 8º do art. 85 transmite

regra excepcional, de aplicação subsidiária, em que se permite a fixação dos honorários sucumbenciais por equidade, para as hipóteses em que, havendo ou não condenação: (I) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (II) o valor da causa for muito baixo.

6. Primeiro recurso especial provido para fixar os honorários advocatícios sucumbenciais em 10% (dez por cento) sobre o proveito econômico obtido. Segundo recurso especial desprovido”.

(REsp 1746072/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Rel. p/ Acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/02/2019, DJe 29/03/2019).”

A verba honorária se constitui, a rigor, no “salário” do advogado e por isso as questões que envolvem seu arbitramento devem ser analisadas com especial atenção, porquanto esse indispensável profissional sobrevive pela força de seu trabalho e com a percepção dos respectivos honorários.

No presente caso, o valor atribuído à causa é irrisório (R\$ 537,23), sendo que a fixação no patamar máximo ensejaria a depreciação dos trabalhos do patrono que ofertaram exceção de pré-executividade e insurgiram-se pela via recursal.

É o caso, pois, de fixação por equidade, com fulcro no art. 85, §8º, do CPC e nos termos, também, do entendimento firmado pelo C. STJ na Tese do Tema Repetitivo 1.076:

"i) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória nesses casos a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC - a depender da presença da

Fazenda Pública na lide -, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa.

ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo.”

Necessária a fixação, então, da quantia de R\$ 1.000,00, arcando o exequente com as consequências processuais e legais do ajuizamento da ação, que tão somente este deu causa.

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo **PROVIMENTO DO RECURSO**, reformando-se, por consequência, a decisão proferida para acolher a exceção de pré-executividade e extinguir a execução de título extrajudicial em relação às executadas **Alpha Club Empreendimentos Ltda** e **Brink Holding e Participações Ltda**, nos termos do art. 485, VI, primeira figura, do Código de Processo Civil.

Em razão da sucumbência, o condomínio credor arcará com as custas e despesas processuais, bem como honorários sucumbenciais do patrono da executadas, que fixo em R\$ 1.000,00, por equidade, nos moldes acima expostos.

EDUARDO GESSE

Relator