



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361466

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1084215-43.2024.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante CONDOMÍNIO VN MILLENNIUM FARIA LIMA, é embargado VITACON 50 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.,.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. 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), WALTER EXNER E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

PEDRO BACCARAT
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 1084215-43.2024/50000

EMBARGANTE: Condomínio VN Millennium Faria Lima

EMBARGADA: Vitacon 50 Desenvolvimento Imobiliário
SPE Ltda.

COMARCA: São Paulo – Foro Central – 41ª Vara Cível

Embargos de Declaração. Inocorrência de contradição, obscuridade ou omissão no acórdão recorrido. Embargos rejeitados.

VOTO n.º 50.751

Vistos.

São embargos de declaração opostos contra acórdão que, por decisão unânime, deu parcial provimento ao recurso de apelação. A Turma julgadora reconheceu a ilegitimidade passiva da vendedora para responder pelo pagamento das contribuições condominiais vencidas após 13 de abril de 2023.

Embarga o Condomínio sustentando a perda do objeto dos embargos de declaração em razão da quitação da dívida.

Recurso tempestivo e não

respondido.

É o relatório.

Não há omissão, contradição ou obscuridade no acórdão, antes inconformismo da Embargante com o seu resultado. Segundo o aresto: *“Assim, mesmo que celebrado compromisso de compra e venda, a legitimidade passiva para a ação de cobrança de contribuições condominiais é, em regra, daquele que figura como proprietário na matrícula do imóvel, salvo se presentes dois requisitos cumulativos: a posse do imóvel pelo compromissário comprador e a ciência do condomínio sobre o negócio.*

No caso, são incontroversas a posse do compromissário comprador desde abril de 2023 e a ciência do Condomínio sobre a transferência do imóvel, tanto que a execução também foi dirigida contra o comprador do imóvel — Osvaldo Ferreira Junior, ensejando a responsabilidade da promitente vendedora apenas pelo período anterior a 13 de abril de 2023.

Assim, impõe-se reconhecer a ilegitimidade passiva da Apelante para responder pelo pagamento das despesas condominiais vencidas após 13 de abril de 2023, data da entrega das chaves ao comprador do imóvel.”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Os presentes embargos ao induzirem o reexame de matéria já apreciada, fogem de sua finalidade que é o esclarecimento de questões omitidas ou contraditoriamente decididas pelo julgado.

Ficam por isso rejeitados os embargos.

Pedro Baccarat

Relator