



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000369030

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006357-47.2022.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes FABIO CANDIDO RODRIGUES (JUSTIÇA GRATUITA) e FABIANA DOS SANTOS TROPIANI RODRIGUES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMÍNIO VITTA CAMPOS ELÍSEOS.

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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

CLAUDIA MENGE

Relatora

Assinatura Eletrônica

Agravo de instrumento nº: 1006357-47.2022.8.26.0506

Relatora: CLAUDIA MENGE

Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Apelantes: FABIO CANDIDO RODRIGUES E FABIANA DOS SANTOS TROPIANI RODRIGUES

Apelado: CONDOMÍNIO VITTA CAMPOS ELÍSEOS

Comarca: Ribeirão Preto - 2ª vara cível

Ação: Embargos à execução

Juiz prolator: Renê José Abrahão Strang

Voto nº 7.965

RECURSO DE APELAÇÃO. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. Embargos à execução. Sentença de improcedência. Insurgência dos embargantes.

- Responsabilidade pelos débitos da unidade devedora é atribuída ao devedor fiduciante até imissão do credor fiduciário na posse. Previsão dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/9 e 1.368-B do Código Civil. Precedentes do TJSP e do STJ. Crédito exequendo composto de contribuições condominiais vencidas em período em que os executados exerciam a posse do imóvel. Sentença mantida.

RECURSO DESPROVIDO.

I. Relatório

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por **FABIO CANDIDO RODRIGUES e FABIANA DOS SANTOS TROPIANI RODRIGUES** contra a r. sentença de fls.

268/273, de relatório adotado, de improcedência dos **EMBARGOS À EXECUÇÃO** por eles opostos contra **CONDOMÍNIO VITTA CAMPOS ELÍSEOS**.

Em prol da reforma, os apelantes insistem em que, em novembro/2023, a credora fiduciária, no caso, a Caixa Econômica Federal, consolidou a propriedade do imóvel em seu favor e, dada a natureza *propter rem* das contribuições condominiais, é dela a responsabilidade pelo pagamento. Afirmam, ainda, que o imóvel foi levado à hasta pública e, por isso, cabe são arrematante suportar o pagamento do débito.

Recurso tempestivo, dispensado de preparo, porque os apelantes são beneficiários de justiça gratuita, e sem resposta (fl. 232).

II. Fundamentação

II.1. Verificado o inadimplemento das contribuições condominiais referentes à unidade imobiliária 32D da torre 3, o condomínio apelado ajuizou execução de título extrajudicial contra os possuidores e devedores fiduciários, que, em contrapartida opuseram embargos à execução, julgados improcedentes. Daí a interposição do recurso de apelação ora em análise, com vistas à reforma da sentença e à do feito executivo.

II.2. Dispõe o art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/97 que o fiduciante, no caso os apelantes, são responsáveis pelo rateio condominial até a imissão do fiduciário 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”.

Em complemento, conforme redação conferida pela Lei nº 13.043/14, o Código Civil prevê, no parágrafo único do art. 1.368-B, 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”.

Desse regramento legal resulta a inviabilidade de afastar a responsabilidade dos apelantes pelos débitos condominiais até que a credora fiduciária seja imitada na posse do imóvel.

Nesse sentido ressoa a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

“DIREITO CIVIL PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINAIS. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RESPONSABILIDADE DO CREDOR FIDUCIÁRIO. SOLIDARIEDADE. AUSÊNCIA. VERBAS DE SUCUMBÊNCIA. 1. Ação de cobrança de despesas condominiais. 2. Ação ajuizada em 05/05/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73. 3. O

propósito recursal é definir se há responsabilidade solidária do credor fiduciário e dos devedores fiduciantes quanto: i) ao pagamento das despesas condominiais que recaem sobre imóvel objeto de garantia fiduciária; e ii) ao pagamento das verbas de sucumbência. 4. O art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 prevê expressamente que 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 imitido na posse. 5. Ademais, o art. 1.368-B do CC/02, veio, de forma harmônica, complementar o disposto no art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97, ao dispor 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 imitido na posse direta do bem. 6. Aparentemente, com a interpretação literal dos mencionados dispositivos legais, chega-se à conclusão de que o legislador procurou proteger os interesses do credor fiduciário, que tem a propriedade resolúvel como mero direito real de garantia voltado à satisfação de um crédito. 7. Dessume-se que, de fato, 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 imitido na posse do bem. 8. Na espécie, não reconhecida pelas instâncias de origem a consolidação da propriedade

plena em favor do ITAU UNIBANCO S/A, não há que se falar em responsabilidade solidária deste com os devedores fiduciários quanto ao adimplemento das despesas condominiais em aberto. 9. Por fim, reconhecida, na hipótese, a ausência de solidariedade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais, não há que se falar em condenação solidária do recorrente ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios. 10. Recurso especial conhecido e provido” (REsp nº 1.731.735/SP, Terceira Turma, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, j. 13/11/2018) – sem destaques no original.

Esse também é o entendimento que prevalece nesta Corte:

“DESPESAS DE CONDOMINIAIS - EMBARGOS À EXECUÇÃO - Execução dirigida ao credor fiduciário - Consolidação da propriedade – Imissão na posse – Ausência – Ilegitimidade de parte passiva – Embargos improcedentes – Recurso provido.” (TJSP; Ap. Cív. 1010509-27.2021.8.26.0037; 35ª Câmara de Direito Privado; Rel. MELO BUENO; j. 03/04/2023).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Decisão que indeferiu o pedido do exequente de inclusão do credor fiduciário no polo passivo da demanda. Irresignação do exequente. Descabimento. Embora o Banco agravado tenha consolidado a propriedade fiduciária em seu favor, o agravante não logrou demonstrar que o credor fiduciário se imitiu na posse do bem. Responsabilidade do fiduciante pelo débito condominial, até a data em que o credor fiduciário vier a ser emitido na posse do bem Aplicação dos artigos 27, §8º, da Lei de Alienação Fiduciária, e 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil. Precedentes do C. STJ e deste E. TJ/SP. Decisão mantida. Recurso não provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2296870-26.2022.8.26.0000; 36ª Câmara de Direito Privado; Rel. LIDIA CONCEIÇÃO; j. 14/03/2023) - sem destaques no original.

“DESPESAS CONDOMINIAIS – Rejeição de embargos monitórios – Credor fiduciário que responde por estes encargos se consolidar a propriedade para si, a partir da imissão de posse – Inteligência do art. 1.368-B do Código Civil e 27, § 8º, da Lei 9.514/97 – Caso em que não houve a imissão de posse, carecendo o condomínio da ação que propôs – Precedentes do STJ, com destaque para o REsp. 1.696.038-SP – Sentença reformada – Recurso provido.” (TJSP; Ap. Cív. 1009290-18.2020.8.26.0100; 32ª Câmara de Direito Privado; Rel. CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA; j. 08/02/2023).

No caso dos autos, como bem ponderou o juízo de origem, *“ainda que fosse o caso de se considerar a responsabilidade do credor fiduciário por débitos condominiais pretéritos, face à natureza propter rem da dívida cobrada, tal fato, por si só, não exime o devedor fiduciante dos referidos débitos, ainda mais quando estes são referentes ao período ocorrido entre a sua imissão na posse do bem e a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário.* Descabe cogitar de extinção do feito sem resolução do mérito por fato superveniente e tampouco acolhimento dos embargos à execução por falta de exigibilidade em face dos apelantes, que são devedores das contribuições condominiais relativas ao período em que exerceram a posse do imóvel.

A sentença, portanto, deu acertada solução à lide e a insurgência recursal é desmerecedora de acolhimento.

Como consectário do desprovimento do recurso, ficam majorados de 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa os honorários devidos pelos apelantes ao advogado do apelado, observada a justiça gratuita concedida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

III. Conclusão

Por todo o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIA MENGE

Relatora