



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000377044

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018378-44.2024.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelado CONDOMINIO PARQUE DOM PEDRO.

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, 16 de abril de 2025.

CLAUDIA MENGE

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1018378-44.2024.8.26.0196

Relatora: CLAUDIA MENGE

Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Apelante: CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelado: CONDOMÍNIO PARQUE DOM PEDRO

Ação: Embargos à execução

Comarca: Franca - 3ª vara cível

Juiz prolator: Humberto Rocha

Voto nº 8.034

RECURSO DE APELAÇÃO. CONTRIBUIÇÃO
CONDOMINIAL. Embargos à execução.
Sentença de improcedência. Insurgência da
embargante.

- Ilegitimidade passiva da CDHU. Rejeição
acertada. Compromisso de compra e venda não
levado a registro. Legitimidade concorrente da
promitente vendedora e dos promitentes
compradores para responder por débitos
condominiais, ainda que o condomínio tenha
conhecimento da transação. Obrigação *propter
rem*. Solidariedade caracterizada. Sentença
mantida.

RECURSO DESPROVIDO.

I. Relatório

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO
interposto por **CDHU COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO**

HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

contra a r. sentença de fls. 251/254, de relatório adotado, de improcedência dos **EMBARGOS À EXECUÇÃO** por ela opostos contra **CONDOMÍNIO PARQUE DOM PEDRO**.

Inconformada, a embargante sustenta que o imóvel gerador do débito condominial foi alienado a terceiros e, por isso, é parte ilegítima para figurar no polo passivo da ação; que a responsabilidade pelo pagamento de cotas condominiais é de quem exerce a posse do imóvel; que seria impossível o condomínio apelado não ter ciência das transações que transmitiram a posse das unidades aos cessionários; que a celebração de contrato com a cessionária ocorreu em 12/8/2005. Indica, ainda, que não fora constituída em mora e que os documentos juntados não são suficientes para comprovar o débito condominial.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 281/282) e respondido (fls. 322/333).

II. Fundamentação

II.1. Detida análise dos autos leva à inequívoca conclusão de que a sentença não padece de incongruências capazes de acarretar reforma, de sorte que não é caso de acolher o inconformismo objeto do recurso.

Consta dos autos que, em 12/8/2005, a apelante celebrou com CLERIA APARECIDA RODRIGUES contrato de cessão de posse e promessa de compra e venda da unidade habitacional geradora dos débitos condominiais (fls. 31/37). Ocorre

que, conforme bem apontado pelo juízo *a quo* (fl. 252) a apelante “foi incluída no polo passivo da demanda executiva por ser a proprietária do bem, porquanto não averbado na matrícula imobiliária compromisso de compra e venda celebrado pela Cohab com terceiro.”.

A unidade imobiliária é objeto de compromisso de compra e venda não levado a registro, cenário em que a responsabilidade dos compromissários compradores pelo pagamento das despesas condominiais se vincula à demonstração de imissão deles na posse do imóvel e ao inequívoco conhecimento, pelo condomínio, do fato que lhe dá suporte. Esse, aliás, é o âmbito de incidência do Tema nº 886 do Superior Tribunal de Justiça.

In casu, apesar de o compromisso de compra e venda da unidade ter sido celebrado há longos anos, não existe nos autos prova da ciência do condomínio a respeito da transação. Nesses termos, por observância impositiva do precedente qualificado do Superior Tribunal de Justiça, pelas contribuições condominiais respondem tanto a promitente vendedora, quanto os promissários compradores, o que leva à inequívoca conclusão de que a apelante é parte legítima para ocupar o polo passivo da ação de cobrança.

Sobre o tema, outro não tem sido o entendimento adotado por esta 32ª Câmara de Direito Privado, conforme ementas:

“Agravo de instrumento – Execução de título extrajudicial – Despesas condominiais - Rejeição de exceção de pré-executividade – Legitimidade passiva da CDHU – Responsabilidade concorrente – Precedentes - Confirma-se decisão - Nega-se provimento ao recurso.” (Agravo de Instrumento nº 2237584-54.2021.8.26.0000, 32ª Câmara de Direito

Privado, Relatora MARY GRÜN, julgado em 07/01/2022).

“Despesas de condomínio. Ação de execução. Demanda movida contra a proprietária do imóvel gerador das despesas condominiais. Exceção de pré-executividade. Ausência de controvérsia a respeito. Reconhecimento de legitimidade passiva "ad causam". Obrigação "propter rem". Responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais que é da proprietária. Precedente do STJ (Recurso Especial nº 1.442.840, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino) e desta C. Câmara. Recurso desprovido. Ostentando a ré (CDHU) condição jurídica de proprietária, eis que ausente controvérsia a respeito, diante até mesmo da circunstância de se cuidar de empreendimento imobiliário de caráter social, é ela parte legítima para figurar no polo passivo da ação de cobrança de despesas de condomínio. Significa dizer que a obrigação, dada a natureza "propter rem", adere ao imóvel, pelo que não se há falar em ilegitimidade passiva da agravante, ainda que o bem tenha sido cedido a terceiro e que o usufrui” (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2049658-27.2021.8.26.0000, 32ª Câmara de Direito Privado, Relator KIOITSI CHICUTA, julgado em 10/05/2021).

II.2. É incabível cogitar de falta de constituição em mora como fundamento para o acolhimento dos embargos à execução. Trata-se de obrigação positiva e líquida, com vencimento certo, com relação à qual a mora se caracteriza pelo inadimplemento na data do vencimento. É a *mora ex re*. Não bastasse, estão nos autos cópias de atas de assembleia e a apelante não impugnou de forma específica os cálculos apresentados pelo condomínio.

Por tudo isso, é caso de confirmar a acertada solução que ao litígio foi aplicada pelo juízo singular e de desprover o recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

E, como consequência do total decaimento recursal, em atenção ao que preceitua o art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, ficam majorados de 15% para 20% (vinte por cento) do valor atualizado da causa os honorários devidos pela apelante ao advogado do apelado.

III. Conclusão

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

CLAUDIA MENGE
Relatora