



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000376932

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028218-75.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes VANIA CLÁUDIA SEGALLA BASTOS e GERALDO RANGEL DE FRANÇA NETO, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TURIASSÚ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), ANDRADE NETO E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

J.B. PAULA LIMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1028218-75.2024.8.26.0100

Comarca: São Paulo (7ª Vara Cível)

Apelantes: Geraldo Rangel de França Neto e outra

Apelado: Condomínio Edifício Turiassú

Voto nº 31.622

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. MULTA
CONDOMINIAL. PROVIMENTO.**

I. Caso em Exame

Apelação contra sentença que julgou improcedentes os pedidos iniciais, condenando os autores ao pagamento das custas e honorários. Os apelantes arremataram imóvel em leilão extrajudicial e quitaram débitos condominiais, mas foram surpreendidos com multa aplicada por infração de antigo inquilino ao regulamento condominial.

II. Razões de Decidir

A multa foi aplicada em razão de conduta do inquilino, sendo de natureza pessoal, não podendo ser imposta aos adquirentes do imóvel.

A jurisprudência confirma que a dívida não tem caráter propter rem, mas sim pessoal, não podendo ser transferida aos novos proprietários.

III. Dispositivo

Recurso provido para reconhecer a inexigibilidade da multa em relação aos recorrentes e determinar a emissão de certidão negativa de débito.

Trata-se de apelo contra sentença de fls. 90/93, de relatório adotado, julgando improcedentes os pedidos iniciais.

Sucumbentes, os autores suportaram o pagamento das custas, despesas processuais e honorários, arbitrados em 10% do valor da causa.

Inconformados, sustentam que o condomínio

apelado firmou acordo extrajudicial com o antigo proprietário do imóvel em 07/06/2023, enquanto o bem foi arrematado em leilão extrajudicial pelos recorrentes em 27/07/2022, com registro da transferência da propriedade em 10/10/2022. Informam a quitação de todos os débitos condominiais, incluindo os de natureza *propter rem*, em 20/10/2022. Alegam, entretanto, que o recorrido se recusa a emitir certidão negativa de débitos com fundamento em acordo celebrado com terceiros.

Aduzem que a multa aplicada ao inquilino por descumprimento de regras condominiais internas tem natureza pessoal e não pode ser transferida aos adquirentes do imóvel. Tanto assim que a administradora do condomínio, ao emitir o boleto, não incluiu a referida penalidade, demonstrando que os recorrentes não são responsáveis pelo pagamento.

Pugnam pela procedência dos pedidos iniciais, a fim de declarar a inexigibilidade da multa e a consequente emissão de certidão negativa de débito.

Contrarrazões a fls. 111/116.

Por meio do v. Acórdão fls. 119/124, a Colenda 25ª Câmara de Direito Privado não conheceu do recurso, determinando a redistribuição em razão da prevenção.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Em 22/07/2022, os apelantes arremataram o imóvel objeto da matrícula nº 62/792, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, localizado à Rua Turiassu, 362, apartamento 12, no bairro de Perdizes, nesta Capital, por meio de leilão extrajudicial (fls. 26/35;63/68).

Do referido edital de leilão constava especificamente a existência de débitos de IPTU, no valor estimado de R\$ 6.041,98, e dívida condominial de R\$ 20.844/,89, cabendo aos arrematantes a quitação desses débitos, além de eventuais outros relativos ao bem. Os recorrentes comprovaram o pagamento dos débitos condominiais do imóvel, no valor de R\$ 26.643,98, em 18/10/2022 (fls. 36/37).

Todavia, foram surpreendidos com a existência de dívida relativa à multa por infração do regulamento condominial, no valor histórico de R\$ 90.000,00, acordado nos autos de nº 1006096-15.2017.8.26.0100 e homologado por sentença em 17/08/2023. Segundo se depreende daqueles autos, a multa foi aplicada em razão da utilização irregular da vaga de garagem como oficina (fls. 17/25).

Os recorrentes pretendem o reconhecimento da inexigibilidade da dívida, ao argumento de que sua natureza é pessoal. A sentença apelada, por sua vez, julgou improcedentes os pedidos, ao fundamento de que a multa condominial tem caráter *propter rem* (fls. 90/93).

Impõe-se a procedência dos pedidos.

A imposição de multa em desfavor de antigo inquilino do imóvel se deveu à irregular manutenção de oficina na vaga de garagem, conforme fls. 2/6 dos autos de nº 1006096-15.2017.8.26.0100, por meio do qual a antiga proprietária pleiteava a anulação da penalidade.

No caso em análise, é certo que a incidência da multa se deu em razão da conduta adotada pelo inquilino, em desacordo com o regulamento interno do condomínio. Assim, a natureza da obrigação é pessoal, descabida a transmissão aos adquirentes do bem.

Nesse sentido, a jurisprudência:

APELAÇÃO – CONDOMÍNIO – COBRANÇA DE MULTA – PROPRIETÁRIO QUE NÃO PODE SER RESPONSABILIZADO POR INFRAÇÃO COMETIDA POR LOCATÁRIA – DÍVIDA QUE NÃO TEM CARÁTER PROPTER REM E SIM PESSOAL – ILEGITIMIDADE PASSIVA MANTIDA RECURSO NÃO PROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1001769-40.2023.8.26.0642; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ubatuba - 3ª Vara; Data do Julgamento: 06/09/2024; Data de Registro: 06/09/2024)

ASSOCIAÇÃO. Multa por infração prevista no Regulamento Interno do condomínio. Ação julgada procedente, com trânsito em julgado. Alienação do imóvel. Pedido de substituição do polo passivo da ação pelo novo proprietário. Inadmissibilidade. Obrigação pessoal e não "propter rem". Precedentes da Câmara e do STJ. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2060470-07.2016.8.26.0000; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 03/06/2016; Data de Registro: 03/06/2016)

Ademais, não constou do edital de leilão extrajudicial a tramitação do processo autuado sob nº 1006096-15.2017.8.26.0100, insuficiente a afirmação genérica de que *“eventuais outros débitos de IPTU, condomínio, custas do leilão e quaisquer outros débitos que o imóvel possuir, estes serão por conta exclusiva do arrematante.”* (fl. 63)

Por todo o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso para reconhecer a inexigibilidade da multa acordada nos autos de nº 1006096-15.2017.8.26.0100 em relação aos ora recorrentes, determinando ainda a emissão de certidão negativa de débito requerida



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em favor dos atuais detentores do domínio da unidade.

Invertida a sucumbência, majoro os honorários devidos ao patrono dos apelantes para 15% do valor da causa.

J. B. PAULA LIMA

— RELATOR —