



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380370

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020266-17.2024.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE NOVA CINTRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

MILTON CARVALHO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 43998.

Apelação nº 1020266-17.2024.8.26.0562.

Comarca: Santos.

Apelante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - CDHU.

Apelado: Condomínio Residencial Parque Nova Cintra.

Juíza prolatora da sentença: DANIELA MARIA ROSA NASCIMENTO.

AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. Sentença de procedência. Apelação da CDHU. Posse da unidade transferida a terceiro em 13/07/2023. Ausência de prova ou circunstâncias fáticas indicativas de que o condomínio tinha ciência da cessão. Entendimento firmado pelo C. STJ em sede de recurso repetitivo (REsp 1.345.331/RS). Legitimidade passiva reconhecida. Débito devidamente comprovado. Dispensável prévia notificação para constituição em mora, por se tratar de mora “ex re”. Inteligência do art. 397, “caput”, CC. Recurso desprovido.

Trata-se de ação de cobrança julgada procedente pela respeitável sentença de fls. 208/215, cujo relatório se adota, para condenar os réus, solidariamente, ao pagamento de R\$7.281,75, com correção e juros desde cada vencimento. Aos réus foram atribuídos os ônus sucumbenciais, com honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da condenação.

Inconformada, **apela a ré CDHU** sustentando, em síntese, que o condomínio tinha ciência inequívoca do contrato de compra e venda e da imissão na posse; que, então, não pode responder pelo débito, sendo parte ilegítima para figurar na demanda; que ao caso se aplica o tema repetitivo 886 do Colendo Superior Tribunal de Justiça; que *a legitimidade passiva para responder pelos débitos condominiais é exclusiva do*

promitente comprador, que não possui relação com o condomínio; que seria impossível o condomínio não ter ciência da transação, visto que precede a própria constituição do condomínio; que as atas de assembleia juntadas aos autos demonstram o conhecimento do condomínio sobre quem reside nas unidades; que a cessão de posse ocorreu na longínqua data de 13/07/2023, não sendo crível a ignorância prolongada do condomínio sobre os efetivos moradores do imóvel; que o débito cobrado não teve sua origem devidamente comprovada nos autos; que a cobrança é também descabida porque não foi constituída em mora; e que a sentença, então, deve ser reformada (fls. 218/232).

Houve resposta (fls. 238/243).

É como relato.

O apelo não comporta acolhimento.

O autor ajuizou a presente ação de cobrança alegando que a ré é proprietária e possuidora da unidade 32 do BLOCO D do condomínio, ostentando débito de R\$7.281,75.

A respeitável sentença julgou procedente a ação, motivando a interposição do recurso.

E, em que pese o inconformismo manifestado, a respeitável sentença recorrida não comporta reparos.

Era mesmo imperioso reconhecer a legitimidade passiva da apelante para responder ao feito, pois o precedente vinculante por ela invocado milita em seu desfavor.

Isso porque o **Colendo Superior Tribunal de Justiça** consolidou o entendimento de que o condomínio estará obrigado a propor cobrança contra o promissário comprador quando tiver ciência de que o imóvel gerador dos débitos condominiais foi alienado, ainda que o compromisso de compra e venda não tenha sido registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Nesse sentido:

*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 A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. 1. 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 do compromisso de compra e venda, 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 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. (STJ, REsp 1.345.331/RS, 2ª Seção, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 08/04/2015) (realces não originais)

A jurisprudência desta eg. Corte pacificou-se no sentido de considerar que, a despeito de se conceber a possibilidade de atribuir responsabilidade ao vendedor pelo pagamento de despesas condominiais, referentes ao período posterior à celebração do contrato de compra e venda, há de ser observado que a escolha quanto à legitimidade para responder pelos débitos não fica ao inteiro arbítrio do credor. Se ficar demonstrado que o condomínio teve ciência da realização da transferência do imóvel a um terceiro e que este passou a ter a posse do bem ou titularizou direitos de gozo ou fruição, caberá apenas a este a legitimidade para responder sobre as cotas condominiais. (STJ, AgRg nos EDcl no Ag 1.092.904/SP 4ª Turma, Rel. Min. Raul Araújo, j. 09/04/2013) (realces não originais)

Ciente o condomínio acerca da transferência do imóvel, ainda que o contrato não tenha sido registrado no cartório de registros imobiliários, as despesas e quotas condominiais devem ser cobradas do adquirente do imóvel ou do promitente comprador. Ilegitimidade do antigo proprietário ou promitente-vendedor. (STJ, AgRg no REsp 1.299.228/RS, 4ª Turma, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 04/09/2012) (realces não originais).

No caso em exame, por mais que defenda o contrário, a ciência do condomínio autor a respeito da transferência da posse da unidade condominial pela ré a terceiro não foi demonstrada, sendo insuficientes os elementos dos autos para se presumir tal conclusão.

Com efeito, embora comprovada a contratação entre a ré e terceiro em 13/07/2023, com entrega das chaves do imóvel na mesma data (fls. 156/169), não há qualquer indicativo de que o condomínio tivesse conhecimento disso antes da propositura da ação, inclusive embasada em reintegração de posse da ré sobre a unidade datada de 28/02/2023 (fls. 11).

As demais alegações da ré sobre o tema não prosperam. Foi juntada ata de assembleia do condomínio datada de 23/11/2022 (antes da cessão da posse para o terceiro, portanto) em fls. 5/6, a denotar que a transação não precede a própria constituição do condomínio. Até porque anterior à cessão da posse indicada pela ré, não tinha como o condomínio dela ter ciência em razão das pessoas presentes na referida assembleia. A data da cessão (13/07/2023) não pode ser considerada longínqua a ponto de impor presunção de sua ciência por parte do condomínio, até porque ocorrida somente cerca de um ano antes do ajuizamento da ação.

No mais, ao contrário do que alega a apelante, o débito teve sua origem devidamente comprovada pelos documentos de fls. 12/69 (planilha de cálculo e demonstrativos financeiros do condomínio), além de não ter seu valor especificamente impugnado, pois não indicado aquele que deveria ser considerado correto. A prévia notificação para constituição em mora era dispensável, até porque se trata de mora *ex re*, regida pelo artigo 397, *caput*, do Código Civil (*Art. 397. O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor*).

Não há que se falar, então, em reforma da sentença.

No mesmo sentido do exposto:

Condomínio. Ação de cobrança de taxa condominial. Sentença de procedência. Apelo da ré. A CDHU é parte legítima a responder

pelos débitos condominiais, vez que se reintegrou na posse e propriedade da unidade geradora dos débitos de natureza propter rem. Desnecessidade de notificação para constituição em mora Art. 397 do CC. Sentença mantida. Verba honorária aumentada. Apelo desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1073776-73.2024.8.26.0002; Rel. Carlos Dias Motta; 26ª Câmara de Direito Privado; j. 12/03/2025)

DIREITO CIVIL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. PACIAL PROCEDÊNCIA. I. Caso em Exame Ação de cobrança de débitos condominiais ajuizada por Condomínio contra CDHU e outra, visando o pagamento de contribuições condominiais e encargos. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste na possibilidade da CDHU figurar no polo passivo da ação e se há ciência do condomínio sobre a alienação do imóvel. III. Razões de Decidir 3. O entendimento do STJ no Tema 886 estabelece que a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais recai sobre quem detém a posse do imóvel e a ciência inequívoca do condomínio sobre a transação. 4. No caso concreto, não há comprovação de que o condomínio foi cientificado da transação, mantendo-se a legitimidade passiva do promitente vendedor. 5. Ausência de prova do pagamento (...). 7. Sentença mantida. IV. Dispositivo e Tese 8. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1017891-35.2022.8.26.0361; Rel. João Antunes; 25ª Câmara de Direito Privado; j. 28/02/2025)

DESPESAS DE CONDOMÍNIO – Cobrança – Pretensão deduzida em face da CDHU julgada procedente – Alegação de ilegitimidade passiva não acolhida, em sintonia com o decidido pelo STJ, quando do julgamento do REsp. nº 1.345.331/RS, Tema Repetitivo 886 – Ausência de prova de que o condomínio foi cientificado da cessão de direitos relativos à unidade – Débito condominial suficientemente

comprovado nos autos – Sentença mantida – Apelação não provida.

(TJSP; Apelação Cível 1013218-62.2023.8.26.0361; Rel. Sá Duarte; 33ª Câmara de Direito Privado; j. 19/02/2025).

E ainda: ***Apelação Cível 1004997-95.2024.8.26.0348, Rel. Ana Luiza Villa Nova, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 28/03/2025; Apelação Cível 1015320-33.2024.8.26.0196, Rel. Sá Moreira de Oliveira, 33ª Câmara de Direito Privado, j. 26/03/2025; Apelação Cível 1012693-80.2023.8.26.0361, Rel. Andrade Neto, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 14/03/2025.***

Destarte, por ter dado adequada solução à lide, de rigor a manutenção da respeitável sentença recorrida.

Por fim, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários fixados na sentença em desfavor da apelante para 12% do valor da condenação, levando-se em conta o trabalho adicional realizado em grau de recurso e os critérios previstos no §2º do mesmo artigo.

Por tais fundamentos, ***nega-se provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator