



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380671

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001890-30.2024.8.26.0126, da Comarca de Caraguatatuba, em que é apelante PRO ENGER CONSTRUTORA LTDA, é apelado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ATOL DAS ROCAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39.573

Apelação nº 1001890-30.2024.8.26.0126

Comarca: Caraguatatuba – 3ª Vara Cível

Apelante: Pro Enger Construtora Ltda.

Apelado: Condomínio Residencial Atol das Rocas

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. EMBARGOS À EXECUÇÃO.

I. Caso em Exame 1. Apelação interposta contra r. sentença que julgou improcedentes os embargos à execução de título extrajudicial. A embargante alega ilegitimidade passiva para cobrança de taxas condominiais referentes à unidade vendida em 1994, cuja posse foi transferida, mas não registrada.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar a responsabilidade da apelante pelo pagamento das taxas condominiais.

III. Razões de Decidir 3. O Superior Tribunal de Justiça, no REsp nº 1.345.331/RS, estabeleceu que a responsabilidade pelas despesas condominiais recai sobre o possuidor do imóvel, desde que o condomínio tenha ciência inequívoca da transação. 4. A apelante comprovou a venda do imóvel e a ciência do condomínio sobre o atual possuidor, a afastar sua legitimidade passiva.

IV. Dispositivo 5. Recurso provido. Extinção do feito em relação à apelante., sem resolução do mérito, por ilegitimidade passiva ad causam.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 487, inciso I; art. 485, inciso VI; art. 85, § 2º.

Jurisprudência Citada: STJ, REsp nº 1.345.331/RS, Tema 886.

Trata-se de apelação interposta por PRO ENGER CONSTRUTORA LTDA. contra a r. sentença de fls. 120/125 que julgou improcedentes os embargos à execução por si opostos, nos termos do

dispositivo a seguir transcrito:

Ante todo o exposto e o que mais que dos autos consta, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, julgo IMPROCEDENTES os embargos opostos, prossiga a demanda principal.

Condeno ainda a embargante ao pagamento das custas, despesas processuais e dos honorários advocatícios, que fixo, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, em 10% sobre o valor da causa.

Em suas razões recursais (fls. 141/157), insiste a apelante em sua ilegitimidade passiva desta para figurar no polo passivo da ação executiva, fundamentada na tese vinculante editada pelo C. Superior Tribunal de Justiça por ocasião do julgamento do Recurso Especial nº 1.345.331/RS, paradigma do Tema de Recursos Repetitivos nº 886, já que vendeu a unidade em 14/04/1994, e existe ciência inequívoca do condomínio, de que não mais a responsável pela unidade devedora, tanto que os boletos foram lançados exclusivamente em nome do coexecutado e existe termo de confissão de dívida, que abarca o período cobrado em nome do coexecutado.

Requer o provimento do recurso, para que seja reconhecida a ilegitimidade passiva da apelante, invertendo-se o ônus da sucumbência.

Recurso tempestivo e preparado.

Contrarrazões às fls. 163/157.

Sem expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Conheço do recurso, uma vez que preenchidos os pressupostos de admissibilidade.

Adoto o relatório da r. sentença:

Trata-se de embargos à ação de execução de título extrajudicial, proposta por PRO ENGER CONSTRUTORA LTDA em face de CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ATOL DAS ROCAS.

Em suma, alega a requerente não ser parte legítima para figurar no polo passivo da demanda da ação de execução, visto que este se trata de cobrança de taxas condominiais da UNIDADE 13 BLOCO 2 do período entre 15/02/2023 e 15/09/2023, no importe de R\$ 12.210,09 que, embora o Requerente notícia sua plena ciência acerca da Requerida não ter a posse do imóvel em questão, pois a demandante vendeu este imóvel em 14/04/1994 para Ubirajara Cirilli e Elaine Cassia Cirilli, que quitou o valor devido pela compra do referido bem, no entanto, não deram cumprimento da obrigação legal e contratual de transferir a propriedade do imóvel para seus nomes.

Diante do exposto, requer: exclusão da embargante do polo passivo e suspendendo os efeitos da Execução até decisão desta, e a consequente improcedência da ação de execução.

Juntou documentos fls. 13/63. Decisão fls. 37/38, indefere o pedido liminar para suspensão do feito executivo.

Demandada apresentou contestação fls. 41/54, alegando que a embargante teria confessado que o imóvel sob o qual existem taxas condominiais vencidas, foi objeto de compromisso de venda e compra entre a Embargante terceiros, que posteriormente transmitiram a posse em favor do atual possuidor, co-executado, nesse sentido o imóvel estaria registrado no imove da autora desde

23/06/2006, inexistindo averbação a respeito dos compromissos de venda e compra alegados, não havendo, portanto, de se falar em ilegitimidade passiva da Embargante. Por fim, requer a integral improcedência da demanda.

Juntou documentos fls. 55/98.

A demandante apresentou réplica fls. 102/107, aduzindo que conforme se extrai na demanda o imóvel teria sido alienado por uma segunda vez ao atual possuidor do bem, devendo este ser o detentor dos direitos inerentes ao imóvel, mesmo que a demandante ainda seja a proprietária de direito do imóvel, ademais nem poderia o Condomínio alegar desconhecimento do fato da compra e venda no momento que este optou em incluir a construtora no polo passivo da ação de execução. Por fim, requer a procedência dos embargos apresentados.

Decisão fl. 108, para que as partes, em prazo comum de 15 dias, especifiquem as provas que pretendem produzir.

Requerida juntou petição fls. 111/113, c. Por fim, requer o julgamento antecipado da lide.

Requerente fez indicação de provas fls. 114/116, informando que não possui mais provas a produzir, requerendo, portanto, o julgamento antecipado da lide.

Petição de fls. 118 sustenta que o entendimento do STJ apontado por meio do Julgamento do Recurso Repetitivo REsp nº 1345331/RS (2012/0199276-4) Tema 886, transitado em 30/09/2025, que abarca a matéria objeto desta demanda.

Pugna ainda que seja decretada a prescrição de direitos e obrigações, considerando que o contrato de compra e venda é datado de 14/04/1994, as chaves foram entregues em 1994 ao comprador (condômino), houve a quitação total do contrato e a cobrança condominial refere-se ao ano de 2023. O lapso temporal é de 29 anos, portanto verifica-se o instituto da prescrição in casu, reiterando a ilegitimidade passiva e extinção do feito em relação a

construtora.

Pois bem.

Respeitado o entendimento da magistrada singular, a r. sentença comporta a pretendida reforma.

Inobstante se trate de despesa de natureza *propter rem*, o Superior Tribunal de Justiça pacificou no REsp nº 1.345.331 RS o entendimento sobre a responsabilidade do adquirente pelas cotas condominiais **a partir da efetiva imissão na posse do imóvel.**

Sendo assim, a apelante é responsável pelo adimplemento das taxas condominiais devidas até a data da efetiva entrega das chaves ao proprietário (comprador).

No caso em tela, a apelante comprovou que o referido imóvel foi negociado com terceiros em 14/04/1994 (fls. 25/28), conquanto não tenha havido o registro da transferência do bem.

E, embora a apelante ainda conste como a proprietária na matrícula do imóvel, é fato notório e inequivocamente conhecido pelo condomínio-apelado de que o coexecutado é o possuidor do imóvel e dele usufrui.

Tanto é assim que, além de ter colocado o possuidor da unidade devedora no polo passivo da ação executiva, com ele firmou instrumento particular de confissão de dívida, que cobre o período das cotas condominiais cobradas (fls. 99/100 dos autos n. 1000138-23.2024.8.26.0126).

Conforme entendimento exposto em recurso repetitivo pelo Eg. STJ (Tema 886) que se aplica ao presente caso:

“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.

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.”(g.n.)*

Assim sendo, tendo em vista que a apelante na posse do bem e sendo inequívoca a ciência do condomínio sobre o atual possuidor, não é cabível o pedido formulado em desfavor da recorrente pelos débitos condominiais ora cobrados.

De outra parte, o coexecutado não nega a posse do imóvel, tampouco a existência da dívida, já que assinou o termo de confissão de dívida supreamencionado.

Evidente, portanto, a ilegitimidade passiva da apelante.

De rigor, portanto, **a extinção do feito de origem, com relação à Pro Enger Construtora Ltda.**, sem resolução do mérito, com fulcro no art. 485, inciso. VI, do Código de Processo Civil, diante da ilegitimidade passiva *ad causam*.

Sucumbente, o condomínio/apelado pagará a custas, despesas processuais e honorários advocatícios, devidos ao procurador da apelante, fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Tem-se por prequestionada, e reputa-se não violada, toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico dos Colendos Tribunais Superiores.

Ante o exposto, **dou provimento ao recurso**, nos termos do acórdão.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ISSA AHMED
Relator