



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000386793

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2071408-46.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO COSTA VERDE TABATINGA, são agravados BINCAT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e ELISABETH FARSETTI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 9017

Agravo de Instrumento 2071408-46.2025.8.26.0000

Agravante: Condomínio Costa Verde Tabatinga

Agravados: Bincat Empreendimentos Imobiliários Ltda e Elisabeth Farsetti

Origem: São Paulo – Foro Central Cível - 39ª Vara Cível

M.Ma. Juíza: Juliana Koga Guimarães

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento provisório de sentença. Débitos condominiais.

Respeitável decisão indeferiu a inclusão no polo passivo da adquirente do imóvel gerador dos débitos.

Recurso do condomínio exequente.

Possibilidade de inclusão do adquirente no polo passivo da demanda que versa sobre débitos condominiais ainda que não tenha figurado como réu na fase de conhecimento, porque o débito acompanha o imóvel (propter rem) e o adquirente passa a ser responsável pelo encargo gerado por seu patrimônio. Precedentes

AGRAVO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de cumprimento provisório de sentença que condenou as agravadas ao pagamento de débitos condominiais.

O credor pugnou pela inclusão no polo passivo da empresa "Q2 Empreendimentos e Participações Ltda." que adquiriu o imóvel gerador das despesas condominiais por meio de alienação particular (p. 911/916), o que foi indeferido (p. 1.003/1.004 e 1.024/1.026 dos autos de origem).

O condomínio exequente interpôs agravo de instrumento sustentando que a dívida tem caráter "propter rem", de modo que é dispensada a participação da adquirente na fase de conhecimento, invocando jurisprudência oriunda do Egrégio Superior Tribunal de Justiça. Insiste na inclusão da adquirente no polo passivo do incidente.

Contraminuta pela manutenção do julgado (p. 17/24).

Recurso tempestivo, com recolhimento do preparo (p. 09/10).

É o relatório.

V O T O.

O recurso comporta provimento, preservado o convencimento da MMa. Juíza.

É certo que, por regra, não se admite a inclusão no polo passivo no cumprimento de sentença daquele que não integrou a lide no processo de conhecimento.

Todavia, em se tratando de débitos condominiais cuja responsabilidade decorre da própria coisa (natureza "propter rem"), deve ser admitida a inclusão no polo passivo do adquirente que pode, eventualmente, ainda ter interesse em quitar o débito e impedir futuro leilão do imóvel, com ressalva de agir de regresso contra o alienante.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça adota este posicionamento:

EMENTA: AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COTA CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PENHORA DO BEM. CABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. 1. Conforme consignado na decisão agravada, a jurisprudência dominante desta Corte Superior firmou-se no sentido de que o adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário. 2. Do mesmo modo, firmou-se entendimento jurisprudencial no sentido de que a obrigação de pagamento dos débitos condominiais alcança eventuais titulares do imóvel que não participaram da fase de conhecimento da ação de cobrança, em razão da natureza propter rem da dívida, o que refuta pontualmente a reiterada alegação da agravante de que não teria legitimidade para compor o polo passivo da ação executiva de título judicial firmado entre o condomínio e o promitente comprador. 3. "Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo. Súmula 568/STJ" (AgInt no REsp n. 2.006.920/PR, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, DJe de 29/3/2023). 4. Alterar as conclusões do acórdão recorrido de que a Companhia de Habitação Popular de Curitiba jamais deixou de ser proprietária do imóvel demandaria necessário reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado ante a incidência da Súmula n. 7/STJ. Agravo interno improvido (AREsp nº 2360792 / PR - TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça – Relator: Ministro Humberto Martins – 18/12/2023).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nesse contexto, **pelo meu voto, DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO** para deferir o pedido de inclusão no polo passivo da empresa adquirente do imóvel gerador dos débitos condominiais.

DARIO GAYOSO

Relator