



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000387471

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010450-66.2023.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante CONDOMINIO RESIDENCIAL MORADA DA VITORIA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ANA MARIA BALDY

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1010450-66.2023.8.26.0361

Apelante : Condomínio Residencial Morada da Vitoria (Justiça Gratuita).
Advogada : Ana Lucia Pereira Dias (Fls: 5).
Apelado : Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdh.
Advogada : Franciane Gambero (Fls: 138).
Comarca: Mogi das Cruzes
Voto nº 20694
bsa

DESPESAS CONDOMINIAIS. CDHU. Ação de cobrança. Sentença de improcedência. Inconformismo do condomínio autor. Ré que não demonstrou ter cedido o imóvel discutido nos autos para terceira pessoa, conforme afirmou em sua contestação. E, ainda que tivesse cedido, ela permanece titular do domínio do imóvel. Faculdade do credor de endereçar a demanda tanto ao titular do domínio quanto ao possuidor direto, dada a natureza "propter rem" da obrigação. Legitimidade passiva concorrente, ainda que o condomínio tenha ciência inequívoca da transação. Entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça. Inadimplemento inconteste. Ré que deve ser condenada ao pagamento das despesas condominiais em aberto. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação contra r. sentença que julgou improcedente a ação de cobrança que Condomínio Residencial Morada da Vitória move contra CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano em relação à unidade 23-B, condenando o autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados nos termos do § 8º-A, artigo 85, do Código de Processo Civil, em R\$ 5.716,05 (item 4.1 da tabela de honorários da OAB/SP), ressalvada a isenção da gratuidade.

Inconformado, **apela o condomínio autor**, sustentando que o C. Superior Tribunal de Justiça entende pela responsabilidade concorrente do proprietário do imóvel e do promissário comprador pelo pagamento dos encargos condominiais, mesmo após a imissão do comprador na posse do imóvel. Destaca, ainda que a ré não deu ciência inequívoca da eventual comercialização da unidade devedora ao apelante. Afirma que muitas vezes as unidades habitacionais da CDHU são ocupadas irregularmente, de modo que a

cobrança diretamente dos ocupantes não surtirá qualquer efeito. Assim, diante da inadimplência das cotas condominiais, requer que a ré seja compelida a efetuar o pagamento dos valores em aberto. Subsidiariamente, requer a redução do valor dos honorários sucumbenciais fixados.

Contrarrazões, fls. 183/200.

É o relatório.

Denota-se dos autos, que o condomínio apelante ajuizou contra a CDHU ação de cobrança das despesas condominiais da unidade 23-B, do Condomínio Residencial Morada da Vitória, Mogi das Cruzes/SP, vencidas no período de julho de 2020 a maio de 2023.

A CDHU, por sua vez, alegou ser parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda, pois, a unidade em comento foi cedida para terceiro em 05/04/2006, sendo este o responsável pelo pagamento das cotas condominiais. Destacou, ainda, que o condomínio sempre teve ciência dessa transação, assim como da imissão do cessionário na posse do imóvel.

Respeitado o entendimento do d. Magistrado, tenho que a improcedência da demanda deve ser afastada.

De início, observo que, apesar da CDHU ter afirmado que cedeu para terceiro a unidade discutida nos autos, não juntou qualquer documento demonstrando tal fato. Verifica-se que o contrato juntado às fls. 44/54 teve como objeto a cessão da unidade 33-B, do mesmo condomínio. e não a unidade 23-B, cujas despesas condominiais aqui se prova.

Assim, só por tal fato a demanda já merece ser procedente.

Entretanto, ainda que tal documento fizesse referência a unidade 23-B, o desfecho da demanda não seria diferente.

O Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 1.442.840/PR, entendeu que, não obstante o débito deva ser imputado a quem se beneficia dos serviços prestados pelo condomínio, ou seja, aquele que detém a posse, o promitente vendedor continua responsável pelo pagamento da dívida enquanto mantiver a situação jurídica de proprietário do imóvel.

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DÉBITOS CONDOMINIAIS POSTERIORES À IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR E DO COMPRADOR. IMPUTAÇÃO DO DÉBITO AO COMPRADOR. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. INTERPRETAÇÃO DO RESP 1.345.331/RS, JULGADO PELO ART. 543-C DO CPC.

- 1. Controvérsia acerca da responsabilidade do promitente vendedor (proprietário) pelo pagamento de despesas condominiais geradas após a imissão do promitente comprador na posse do imóvel.*
 - 2. Caráter 'propter rem' da obrigação de pagar cotas condominiais.*
 - 3. Distinção entre débito e responsabilidade à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional.*
 - 4. Responsabilidade do proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento das despesas condominiais, ainda que posteriores à imissão do promitente comprador na posse do imóvel.*
 - 5. Imputação ao promitente comprador dos débitos gerados após a sua imissão na posse.*
 - 6. Legitimidade passiva concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador para a ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão na posse.*
 - 7. Preservação da garantia do condomínio.*
 - 8. Interpretação das teses firmadas no REsp 1.345.331/RS, julgado pelo rito do art. 543-C do CPC.*
 - 9. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.*
- (REsp 1442840/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/08/2015, DJe 21/08/2015)*

Assim, mesmo que o condomínio tenha ciência inequívoca da alienação do imóvel e da imissão na posse do comprador, pela teoria da dualidade do vínculo obrigacional, a legitimidade passiva da promitente vendedora e do promitente comprador é concorrente para a ação de cobrança de débitos condominiais, ressalvado o direito de regresso da apelada contra o compromissário comprador.

Nesse sentido, as decisões desta C. Câmara, envolvendo a ré CDHU:

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Cobrança de despesas condominiais. Execução de título extrajudicial proposta em face da CDHU, promitente vendedora.

Legitimidade e responsabilidade concorrentes dos proprietários, promitentes vendedores. Dívida de natureza 'propter rem'. Entendimento adotado no REsp n. 1.442.840- PR, que deu a correta interpretação ao REsp n. 1.345.331-RS, julgado pela sistemática do artigo 543-C do CPC. Decisão mantida. Recurso não provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2045517-57.2024.8.26.0000; Relator (a): Gilson Delgado Miranda; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/05/2024; Data de Registro: 07/05/2024)

Civil e processual. Condomínio. Ação de cobrança. Sentença extinção, por ilegitimidade passiva. Pretensão à reforma manifestada pelo autor. A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, na qualidade de promitente vendedora do imóvel, ainda que comprovada a imissão na posse do promitente comprador e a ciência do condomínio acerca da transferência do imóvel a terceiro, mesmo assim pode ser responsabilizada pelo pagamento dos débitos condominiais posteriores à imissão na posse. Caráter propter rem da obrigação que sobreleva, conforme entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, consagrado no julgamento do Recurso Especial n. 1.442.840/PR, cujo acórdão interpretou o exarado no Recurso Especial n. 1.345.331/RS, submetido ao regime do artigo 543-C do Código de Processo Civil de 1973 (recursos repetitivos). Precedentes desta C. Corte. RECURSO PROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1009975-13.2023.8.26.0361; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/04/2024; Data de Registro: 29/04/2024)

COBRANÇA – ENCARGOS CONDOMINIAIS – Caracterizada a ilegitimidade passiva – SENTENÇA DE EXTINÇÃO, com fulcro no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil – Caracterizada a legitimidade passiva – Requerida é proprietária do imóvel – Obrigação propter rem – Inadimplemento dos encargos condominiais não impugnado de forma específica pela Requerida – Cabível a cobrança dos valores – RECURSO DO AUTOR PROVIDO, para condenar a Requerida ao pagamento dos encargos condominiais descritos a fls.05 (coluna "vl. original") e daqueles vencidos no curso do processo

(TJSP; Apelação Cível 1009530-92.2023.8.26.0361; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/04/2024; Data de Registro: 02/04/2024)

No mais, observo que a requerida/apelada não impugnou os valores cobrados, de forma específica, sendo certo que os documentos juntados pelo condomínio autor se revelam suficientes para a cobrança intentada, e que devidamente discriminado o débito (planilha de cálculos de fls. 04).

Assim, de rigor o provimento do recurso, para condenar a requerida ao pagamento dos encargos condominiais indicados na coluna denominada “Vl. Original” (fls. 04), com correção monetária e juros moratórios de 1% ao mês, ambos contados

desde os respectivos vencimentos, e multa de 2% do valor do débito, além dos encargos que se vencerem no curso do processo, com iguais acréscimos.

Em razão da procedência da ação, deve a ré arcar com o pagamento das custas, despesas processuais e dos honorários advocatícios, que fixo em 20% do valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Do exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso para condenar a ré CDHU ao pagamento dos encargos condominiais indicados na coluna denominada “VI. Original” (fls. 04), de forma atualizada e acrescida de juros moratórios de 1% ao mês, ambos contados desde os vencimentos, e multa de 2% (dois por cento) do valor débito, além dos encargos que se vencerem no curso do processo com iguais acréscimos. A ré ainda deverá arcar com as custas e despesas processuais e honorários do patrono do autor, na ordem de 20% do valor atualizado da condenação.

ANA MARIA BALDY
Relatora