



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000393821

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2051218-62.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante CHEMIN INCORPORADORA S/A, é agravado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA DAS FLORES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2051218-62.2025.8.26.0000

Agravante: Chemin Incorporadora S.A.

Agravado: Condomínio Residencial Vila das Flores

Comarca de Sorocaba - SP

Juiz: Dr. José Elias Themer

Voto nº 38977

Agravo de instrumento – Execução. Despesas condominiais. Decisão que rejeitou exceção de pré-executividade por entender ser necessária dilação probatória. Insurgência. Entendimento atual do E. STJ de que a pessoa que figura como proprietária do imóvel na matrícula imobiliária responde pela dívida. Decisão mantida por outro fundamento. Agravo não provido.

Versam os autos sobre agravo de instrumento interposto contra as r. decisão proferida nos autos da execução movida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA DAS FLORES**, em relação **CHEMIN INCORPORADORA S.A.**, que rejeitou exceção de pré-executividade.

Inconformada, a executada requereu a concessão de efeito suspensivo ao recurso e, no mérito, o acolhimento da exceção.

O agravo é tempestivo e foi preparado.

É o relatório.

Na presente execução de verbas condominiais, a agravante apresentou exceção de pré-executividade alegando não ostentar legitimidade passiva em razão de ter vendido, em 2006, a unidade geradora dos débitos, o que afirmou ser de ciência do condomínio.

Sobreveio a seguinte decisão: “(...) 1. Trata-se de execução de título extrajudicial promovida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA DAS FLORES** em face de **CHEMIN INCORPORADORA S/A**, na qual postula o recebimento de cotas condominiais. 2. Após citação (v. fls. 131), foi apresentada

objeção de pré-executividade, fundamentada em ilegitimidade passiva. A executada argumenta que "não é proprietária do imóvel e há 18 anos não exerce a posse do imóvel." Afirma "que tal fato era do conhecimento do Condomínio e da Administradora" (v. fls. 134).3. Apresentada manifestação pelo exequente (v. fls. 163/173). Alega que "a executada comparece nestes autos, valendo-se de instrumento processual manifestamente inadequado, respeitados os entendimentos diversos, trazendo a tona um contrato "de gaveta", datado de mais de 18 (DEZOITO) anos atrás" (v. fls. 165). 4. Ante o exposto, passo a decidir.5. As matérias levantadas, por demandarem dilação probatória, deveriam ter sido arguidas em sede de embargos à execução e não por meio de exceção de pré-executividade. Nesse sentido, o E. Tribunal de Justiça de São Paulo se pronunciou: (...) 6. Isto posto, REJEITO a exceção de pré-executividade de fls. 133/141.7. Manifeste-se o exequente, no prazo de 5 dias, em termos de prosseguimento. (...)"

O recurso não prospera.

É certo que a obrigação do pagamento das cotas condominiais possui caráter *propter rem*, ou seja, a cobrança das despesas de condomínio pode ser dirigida a quem possua vínculo jurídico com o imóvel (proprietário, promitente vendedor, promissário comprador, adquirente, arrematante ou cedente).

Não se olvida que o Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1.345.331, representativo de controvérsia, firmou o entendimento de que nos casos de compromisso de compra e venda não registrado, se for comprovado que houve imissão do promissário comprador na posse do imóvel e que o condomínio teve ciência inequívoca dessa transação, a legitimidade passiva do promitente vendedor pode ser afastada a partir da data em que a posse passou a ser exercida pelo promissário comprador.

Menciono, nesse sentido, a ementa do mencionado precedente do E. STJ:

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 (REsp 1345331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, JULGADO EM 08/04/2014, DJe 20/04/2015).

Observe, porém, que o E. Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.442.840/PR, deu nova interpretação à tese para, aplicando a teoria dualista da obrigação, entender que não obstante o débito deva ser imputado a quem se beneficie 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.

A nova interpretação dada no REsp nº 1.442.840/PR reafirma, portanto, o entendimento de que o promitente vendedor responde solidariamente pela dívida condominial, ressalvado seu direito de regresso contra o compromissário comprador:

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, a executada, que figura como proprietária na matrícula imobiliária, deve permanecer no polo passivo, ficando rejeitada a exceção de pré-executividade por tal fundamento.

Nego provimento ao agravo.

Morais Pucci
Relator