



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000394950

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005129-75.2023.8.26.0191, da Comarca de Ferraz de Vasconcelos, em que é apelante VEREDAS DE FERRAZ CONDOMÍNIO CLUBE, são apelados INAE LUCAS DE CASTRO e DEOCLECIANO JESUS DE CASTRO.

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

São Paulo, 24 de abril de 2025.

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 10.795
APELAÇÃO N° : 1005129-75.2023.8.26.0191
COMARCA : FERRAZ DE VASCONCELOS
APELANTE : VEREDAS DE FERRAZ CONDOMÍNIO CLUBE
APELADO(A) : DEOCLECIANO JESUS DE CASTRO E OUTRO
JUIZ : DR. JOÃO LUIS CALABRESE

APELAÇÃO. Embargos à execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Sentença de procedência. Recurso apresentado pela parte embargada. EXAME: Ausência de entrega de chaves. Adquirentes que não são responsáveis pelo pagamento de débitos condominiais anteriores à imissão na posse. Ilegitimidade passiva configurada. Precedentes. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 246/249, que julgou procedentes os presentes embargos à execução.

Recorre a parte embargada a fls. 252/261, alegando, em síntese, que a execução foi distribuída em face daqueles que constavam como proprietários da unidade; que não tinha ciência de que a construtora estava na posse do imóvel; que a cobrança é legítima; que não há provas de que os embargantes não foram imitados na posse do imóvel e não foi comunicada deste fato; que não é aplicável o Código de Defesa do Consumidor e que os débitos condominiais são de natureza “propter rem”.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

A apelação comporta conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade recursal “ex vi” dos artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil.

A r. sentença não comporta reforma.

Ao que se vê dos autos, embora os embargantes sejam adquirentes do imóvel, alegam que não ocorreu imissão na posse, sendo que a ausência de entrega de chaves ocorreu em virtude de inadimplemento dos adquirentes (fls. 164/165).

Dessa maneira, conforme entendimento jurisprudencial, era mesmo de rigor o reconhecimento da ilegitimidade passiva dos embargantes, que não são responsáveis por débitos condominiais de período anterior à posse direta do bem, considerando a natureza “*propter rem*” da obrigação condominial.

No mais conforme entendimento exarado no Recurso Especial Repetitivo n. 1.345.331/RS, Tema 886, do Superior Tribunal de Justiça (STJ), a responsabilidade pelo pagamento de débitos condominiais depende da definição da relação jurídica material com o imóvel, representada, no presente caso, pela análise daquele que efetivamente tem a posse do bem.

Nesse sentido, a jurisprudência em casos análogos:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. 2. RESCISÃO DO CONTRATO. CULPA DA PROMITENTE VENDEDORA. RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. 3. DESPESAS CONDOMINIAIS.

PROMITENTE COMPRADOR. NECESSIDADE DE POSSE EFETIVA DO BEM IMÓVEL. PRECEDENTES. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Verifica-se que o Tribunal de origem analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.

2. A questão da prescrição trienal, objeto do Tema 938/STJ, não se aplica aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem tem por fundamento a resolução do contrato por culpa da incorporadora. Precedentes.

3. Segundo a jurisprudência desta Corte, o promitente comprador só passa a ser responsável pelas despesas de condomínio a partir da efetiva posse, o que se dá com a entrega das chaves pela construtora.

4. Agravo interno desprovido”. (AgInt no REsp n. 1.839.746/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/5/2020, DJe de 8/5/2020.)

“Apelação Cível. Embargos à execução. Rejeição. Inconformismo da executada/embargante. Não acolhimento. Título executivo dotado de liquidez, certeza e exigibilidade. Exegese do art. 784, X, do CPC. Prova literal que é suficiente para autorizar a via executiva. Obrigação de pagar as despesas condominiais possui termo certo, de modo que a mora ocorre ex re. Inteligência do artigo 397 do CC. Legitimidade da embargante. REsp. nº 1.345.331/RS, Tema nº 886. Tratando-se de aquisição de imóvel novo, determinante para a

caracterização da responsabilidade pelos débitos condominiais a data da entrega das chaves pela construtora, pois só a partir desse momento o adquirente passa a efetivamente usar e fruir do bem. Entrega das chaves que não se concretizou. Sentença mantida. Recurso de apelação desprovido”. (TJSP; Apelação Cível 1002606-03.2022.8.26.0296; Relator (a): Rômulo Russo; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaguariúna - 1ª Vara; Data do Julgamento: 20/10/2023; Data de Registro: 20/10/2023)

“Despesa de Condomínio. Ação de cobrança. Ação ajuizada em face da construtora, promitente vendedora. Débitos anteriores à imissão na posse dos compromissários compradores. Ação julgada procedente. Apelação da ré. Renovação dos argumentos anteriores. Alegação de que não pode ser responsabilizada pelos débitos condominiais: Não acolhimento. Legitimidade de construtoras e empreendedoras relativamente a imóveis novos para responder pelos débitos condominiais. Despesas condominiais vencidas antes da entrega das chaves. Precedentes jurisprudenciais no sentido de que a legitimidade do compromissário-comprador depende de sua imissão na posse do imóvel. REsp 1.345.331/RS. Sentença mantida. Arbitramento de honorários recursais: necessidade. Recurso improvido, com observação”. (TJSP; Apelação Cível 1007021-47.2014.8.26.0704; Relator (a): Francisco Occhiuto Júnior; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/05/2020; Data de Registro: 28/05/2020)

Assim, impõe-se a manutenção da r. sentença.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ao recurso, majorando-se os honorários advocatícios arbitrados em desfavor da parte embargada para 17% do valor da causa, nos termos do artigo 85, §11, do CPC.

CELINA DIETRICH E TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO

Relatora