



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000401346

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000954-91.2023.8.26.0529, da Comarca de Santana de Parnaíba, em que é apelante CONDOMÍNIO ALPHA VITA, é apelado ISP INSTITUTO SÃO PEDRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

DESPESAS CONDOMINIAIS. Ação declaratória de inexigibilidade do débito. Natureza propter rem da obrigação que impõe ao arrematante a responsabilidade pelas quotas condominiais inadimplidas, ainda que anteriores à imissão na posse. Sentença reformada. Recurso provido.

Voto n. 31.908

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 168/170, proferida pela MM Juíza GISELA AGUIAR WANDERLEY, que julgou procedente *“o pedido a fim de DECLARAR a inexigibilidade das cotas condominiais vencidas entre 29.9.2017 e 11.6.2019, em relação ao autor, quanto ao imóvel descrito na inicial. Por consequência, EXTINGUE-SE O PROCESSO, com resolução do mérito (CPC, art. 487, I). Diante da sucumbência integral, condena-se a parte ré ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) do valor da causa, com amparo no art. 85, § 2º, do CPC, e observado, no que couber, o art. 98, § 3º, do CPC.”*.

Apela o réu (fls. 179/185), buscando, em síntese, a improcedência da ação, pois *“o apelado ao arrematar o imóvel, cujo qual este conseguiu por um valor bem inferior ao da avaliação, este anuiu expressamente com o pagamento dos débitos, assim, não resta dúvida de que o condomínio não pode ser lesado, uma vez que a propriedade gera para o adquirente do imóvel a obrigação de arcar com as despesas condominiais, haja vista que passa a usufruir, ou tem à sua disposição, toda a estrutura organizada do condomínio, haja vista*

tornar-se proprietário do bem em 29/09/2017".

Contrarrazões às fls. 193/200.

É o relatório.

O recurso comporta provimento, adianta-se.

Com efeito, o caso reclama a aplicação do entendimento adotado pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que, em razão da natureza *propter rem* da obrigação, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais da unidade, ainda que referentes à período anterior à sua imissão na posse.

Nesse contexto, as quotas condominiais objeto desta ação (entre o período de 29.9.2017 e 11.6.2019) podem ser exigidas da autora, preservado, todavia, o direito ao regresso.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE POR DESPESAS CONDOMINIAIS ANTERIORES À IMISSÃO NA POSSE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. AGRAVO IMPROVIDO. 1. De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, constitui a dívida condominial obrigação propter rem, respondendo o novo adquirente pelas cotas a partir do momento da arrematação do imóvel, ainda que anteriores à imissão na posse. Precedentes. 2. Agravo regimental a que se nega provimento. (AGRAVO

REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL 2012/0256475-7. Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE. Órgão Julgador T3 - TERCEIRA TURMA Data do Julgamento 06/11/2014 Data da Publicação/Fonte DJe 14/11/2014)

De conseguinte, ao caso se impõe a reforma da sentença para julgar improcedente a ação, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Em razão da sucumbência, arcará a parte autora com o pagamento das custas e despesas processuais, assim como honorários advocatícios sucumbenciais fixados em 15% do valor atualizada da causa, já considerado os trabalhos recursais.

Ante o exposto, pelo meu voto, DOU PROVIMENTO ao recurso, para os fins acima.

Maria de Lourdes Lopez Gil
Relatora