



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000404699

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011385-64.2024.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO ELEVA TATUAPÉ, são apelados JANAINA CONCEIÇÃO DE JESUS (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) e LUCAS DE JESUS FERREIRA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1011385-64.2024.8.26.0008

COMARCA: SÃO PAULO

APELANTE: CONDOMÍNIO ELEVA TATUAPÉ

**APELADA: JANAÍNA CONCEIÇÃO DE JESUS E LUCAS DE JESUS
FERREIRA**

VOTO Nº 54.712

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Despesas de condomínio - Embargos à execução julgados procedentes - Ilegitimidade passiva bem reconhecida, à luz da tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do REsp nº 1.345.331, sob o rito dos recursos repetitivos, tendo em vista a não entrega das chaves da unidade condominial – Sentença mantida - Apelação não provida.

Cuida-se de apelação interposta contra r. sentença de procedência dos embargos opostos à execução de título extrajudicial (despesas de condomínio), declarada extinta a execução movida pelo embargado em face dos embargantes e condenado o embargado ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados, por equidade, em R\$ 4.000,00.

Inconformado, o embargado sustenta que os embargantes confessaram o inadimplemento com a construtora, o que caracteriza a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais, pois a culpa pelo não recebimento da posse da unidade não é da alienante, não se aplicando a tese defendida pelos embargantes. Alega que há entendimentos na Corte a respeito da possibilidade de cobrança de taxas

condominiais e demais despesas por ações exclusivas do comprador que causa atraso na entrega das chaves, não havendo que se falar em culpa do alienante e impossibilidade de cobrança do comprador, tendo em vista que o inadimplemento culminou com a não entrega das chaves, o que não afasta a responsabilidade do adquirente. Ademais, o princípio da *exceptio non adimpleti contractus* se aplica ao caso, na medida em que, havendo inadimplemento do adquirente da unidade, a incorporadora pode se recusar de entregar as chaves. Aduz que o imóvel já fica disponível para o comprador no momento em que as obras são concluídas, o que enseja a possibilidade de cobrança das despesas condominiais, inexistindo nos autos documento que comprove a transferência da responsabilidade do pagamento das cotas condominiais à construtora, não cabendo a inversão do ônus da prova, por não se tratar de relação de consumo. Discorreu sobre a convenção de condomínio, os deveres do condômino e a obrigação de natureza *propter rem*, observando que, a teor do disposto no art. 1.345, do Código Civil, o adquirente da unidade responde pelos débitos em relação ao condomínio e, ainda que a inadimplência contratual entre os embargantes e terceiro possa ter ocorrido, os proprietários do imóvel são os embargantes, que não podem se beneficiar da própria torpeza. No caso em tela inexistem provas dos argumentos dos embargantes, a unidade residencial está registrada na matrícula como sendo dos embargantes e existem débitos atrelados a unidade, tendo agido, portanto, no exercício regular do direito.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

É o relatório.

A insurgência recursal não comporta acolhida.

Com efeito, o entendimento pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento de REsp 1.345.331/RS, sob o rito dos recursos repetitivos (Tema 886), é no sentido de que, no caso de

compromisso de compra e venda de unidade condominial, a obrigação pelo pagamento do rateio das despesas pode recair tanto sobre o promissário comprador, como sobre o promitente vendedor, dependendo do caso concreto. Confira-se:

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. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, j. 08/04/2015, DJe 20/04/2015)

No presente caso, os apelados afirmaram que não receberam as chaves do imóvel, que não houve imissão na posse e juntaram comprovantes de residência constando endereços diversos (fls. 39/43, 212, 216, 225/227).

Destarte, correto o entendimento do juízo “a quo”, no sentido de que:

“em março de 2024, época da realização do ato citatório, os embargantes não residiam no endereço indicado pelo condomínio embargado-exequente (Rua Alferes Frazão, 11, apto. 505 – Chácara Califórnia – São Paulo-SP). Em que pese o disposto no art. 248, § 4º, do CPC, cediço que a carta recebida por funcionário do condomínio edifício gera presunção relativa de recebimento da citação (...). Assevera a parte embargante que não possui qualquer obrigação com relação às cotas condominiais cobradas na execução, uma vez que não recebeu as chaves do imóvel. Ou seja, os embargantes afirmam que não foram imitidos na posse do bem, razão pela qual as despesas condominiais não lhes podem ser exigidas. O embargado, por sua vez, afirma que, em razão da natureza propter rem das despesas condominiais, os embargantes possuem responsabilidade com relação às despesas condominiais (...) O embargado não apresentou provas de que os embargantes foram imitidos na posse da unidade autônoma, que as chaves foram entregues aos pretensos devedores ou de recusa legítima ao recebimento das chaves, de modo que não se desincumbiu de seu ônus probatório. Nesse contexto, inexistente relação jurídica material com o imóvel no período dos débitos exequendos, já que comprovada a não imissão da posse pelos embargantes. Portanto, não se pode falar em responsabilidade dos executados-embargantes pelas despesas de condomínio cobradas pelo embargado.”

Muito embora a dívida condominial seja “propter rem”, ou seja, recai sobre o próprio bem, no caso, a posse do imóvel em referência não foi transmitida aos apelados, de modo que não podem ser responsabilizados pelo pagamento das cotas de condomínio.

Não é relevante a questão sobre saber o motivo pelo qual os apelados na receberam as chaves da unidade, sobretudo poque tal questão não interesse ao apelante, posto que diz respeito à relação entre os

apelados e terceiro. Relevante é que constitui fato incontroverso que os apelados não receberam as chaves, não têm a posse da unidade, motivo pelo qual não podem ser obrigados a participar dos rateios das despesas do condomínio.

Nestas condições, a r. sentença deve ser confirmada por seus próprios fundamentos, os quais ficam adotados como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça: *“nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento”*.

E por ter saído vencido desta etapa recursal, os honorários devidos ao advogado dos apelados pelo embargado ficam majorados para R\$ 4.500,00.

Isto posto, voto pelo não provimento da apelação.

SÁ DUARTE

Relator