



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000407016

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013845-36.2024.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES 817 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARQUES DA LAPA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 16495

Apelação Cível nº 1013845-36.2024.8.26.0004

27ª Câmara de Direito Privado

Comarca: São Paulo - Foro Regional da Lapa - 2ª Vara Cível

Apelante: Raimundo Pereira de Magalhães 817 Empreendimentos Imobiliários Ltda

Apelado: Condomínio Edifício Parques da Lapa

Juiz: Seung Chul Kim.

APELAÇÃO. Embargos à execução de obrigação de pagar quantia certa. Sentença de procedência. Inconformismo da parte embargante. Contrato de compromisso de compra e venda não registrado perante o Registro Imobiliário. Embargante que demonstrou a imissão na posse do compromissário comprador e a ciência inequívoca do embargado. Embargado que deu causa à oposição dos embargos à execução e restou vencido, devendo arcar com o pagamento integral das verbas de sucumbência, na forma dos artigos 82, §2º, e 85, do Código de Processo Civil. Sentença reformada. Recurso provido.

Trata-se de insurgência contra a r. sentença de fls. 237/239, que julgou procedentes os pedidos da petição inicial, para *“extinguir a execução em face do embargante, devendo prosseguir com relação ao coexecutado Fernando”*, bem como condenou a embargante ao pagamento das verbas de sucumbência com fundamento no princípio da causalidade.

A parte embargante, ora apelante, sustenta que não deve suportar o pagamento das verbas de sucumbência, pois não deu causa ao ajuizamento da ação de execução em razão do inadimplemento da obrigação ter sido do promitente comprador da unidade condominial devedora. Afirma que o condomínio tinha conhecimento de que o devedor era promitente comprador, já que emitiu boletos de pagamentos das despesas em

nome do Fernando. Requer seja determinada a inversão do pagamento das verbas de sucumbência, para impor ao embargado tal dever.

Recurso regularmente processado quanto ao preparo e com contrarrazões (fls. 283/285).

Sem oposição tempestiva ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 549/2011, modificada pelas Resoluções nº 772/2017 e 903/2023, do Órgão Especial deste Tribunal.

É o relatório, adotado no mais, o da r. sentença.

O recurso comporta provimento.

O propósito recursal é definir se o embargante, que foi excluído da ação de execução, para manter unicamente o promitente comprador Fernando, deve ser responsabilizado pela quitação do débito oriundo das despesas condominiais inerentes à unidade condominial devedora.

A resolução do mérito deve observar a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial nº 1.345.331/RS, sob sistemática de recursos repetitivos, de relatoria do e. Min. Luis Felipe Salomão, quando se tratou da legitimidade para pagar despesas comuns de condomínio nas hipóteses em que o contrato de compromisso de compra e venda não é registrado perante o Registro Imobiliário:

“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.” (grifado)*

Trata-se de ação de execução proposta pelo apelado em face do apelante e de terceiro, Fernando – fls. 72/76.

Está comprovado que a posse é exercida por Fernando desde 18 de agosto de 2016, o que se dá com fundamento no contrato de compromisso de compra e venda de imóvel (fls. 78 e 81/113).

O apelado notificou o apelante para que este esclarecesse a titularidade da unidade condominial devedora em 20 de junho de 2024 (fl. 114) embora constasse o nome de Fernando como titular da unidade condominial devedora por ocasião da assembleia geral extraordinária, 29 de março de 2023 (fl. 124) e de 18 de março do ano seguinte (fl. 146).

Nesse contexto, respeitada a convicção contrária, há demonstração de que o condomínio apelado tinha conhecimento inequívoco de que o Fernando era o titular da unidade condominial devedora, como se demonstra por ocasião das assembleias.

Logo, embora notificado pelo condomínio apelado, a ausência de resposta do embargante apelante não é razão para o ajuizamento da ação em face do promitente vendedor diante do reconhecimento do próprio apelado de que o Fernando era titular do imóvel em discussão.

Por isso é forçoso concluir que o apelado deu causa à oposição dos embargos à execução pelo apelante e este ainda se sagrou vencedor.

Sendo vencida, portanto, o embargado, ora apelado, deve arcar com o pagamento integral das verbas de sucumbência, na forma dos artigos 82, §2º, e 85, do Código de Processo Civil. Nesse sentido:

“No mais, em relação ao ônus sucumbencial, não há que se falar no seu afastamento, eis que tendo oferecido resistência a requerida e apresentado pedido o julgamento de improcedência com base em justificativa inadmissível deve responder pelos ônus sucumbenciais.” (TJSP; Apelação Cível 1151929-54.2023.8.26.0100; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 13ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/02/2025; Data de Registro: 19/02/2025).

“Constou da r. sentença recorrida que, apesar do parcial acolhimento da pretensão inicial, a ré não seria condenada aos honorários sucumbenciais, uma vez que o requerimento do autor de fornecimento das informações sobre o usuário e os registros de conexão de terceira pessoa somente poderia ser atendido pela via judicial, nos termos do parágrafo 3º do art. 15 da Lei 12.965/2014, segundo o qual a disponibilização dos registros de acesso a aplicações de internet deve ser precedida de autorização judicial, razão pela qual não se aplicaria o princípio da causalidade.

Contudo, no caso, não se verifica que, citada, a ré tenha atendido de pronto o pedido inicial. Ao contrário, foi apresentada contestação,

impugnando a pretensão, com arguição de ilegitimidade passiva e de impossibilidade de fornecimento dos dados. Tanto isso é verdade que, deferida a tutela provisória de urgência logo no início do processo, a obrigação ainda não foi cumprida.” (TJSP; Apelação Cível 1023769-74.2024.8.26.0100; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/01/2025; Data de Registro: 20/01/2025)

Para a definição do critério utilizado para o arbitramento de honorários advocatícios sucumbenciais, o Superior Tribunal de Justiça por ocasião do julgamento dos Recursos Especiais nº 1850512/SP, 1877883/SP, 1906623/SP e 1906618/SP, de relatoria do Ministro Og Fernandes, apreciado sob a sistemática dos recursos repetitivos, firmou a seguinte tese:

“i) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória, nesses casos, a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do art. 85 do CPC - a depender da presença da Fazenda Pública na lide -, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa.

ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo.” (Tema 1076)

Alterada a sucumbência ante o resultado do julgamento do recurso, o apelado arcará com o pagamento de custas e despesas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, estes fixados em 15% do valor atualizado da causa (artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil).

Assim, fica reformada a r. sentença.

O provimento da apelação, mesmo parcial, afasta a incidência do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, conforme enunciado do Tema 1059, do Superior Tribunal de Justiça (*“A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação”*). No caso, o recurso foi conhecido e provido em parte, afastando, assim a fixação de honorários advocatícios recursais.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório, como decorrência do abuso do direito de recorrer, isso é, de conduta ofensiva ao dever de lealdade processual, está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil:

“O direito de recorrer é constitucionalmente garantido (CF 5.º LV). No entanto, o abuso desse direito não pode ser tolerado pelo sistema. Esta é a razão pela qual é correta e constitucional a previsão do CPC 80 VII. (...) O recurso é manifestamente infundado quando o recorrente tiver a intenção deliberada de retardar o trânsito em julgado da decisão, por espírito procrastinatório. É também manifestamente infundado quando destituído de fundamentação razoável ou apresentado sem as imprescindíveis razões do inconformismo. O recurso é, ainda, manifestamente infundado quando interposto sob fundamento contrário a texto expresso de lei ou a princípio sedimentado da doutrina e da jurisprudência.” (Nelson Nery e Rosa Nery, Código de Processo Civil Comentado, Revista dos Tribunais, 17ª Edição, 2018, página 308).

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

Diante do exposto, **dá-se** provimento ao recurso.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator