



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419936

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2266615-17.2024.8.26.0000, da Comarca de Franca, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE VICENTE LEPORACE FRANCA B-IV.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Mantiveram o acórdão de fls.59/64. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), MOURÃO NETO E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca: Franca – 2ª Vara Cível

Processo número 1030452-04.2022.8.26.0196

MM. Juiz da causa: Marcelo Augusto de Mouro

Agravante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU

Agravado: Conjunto Habitacional Parque Vicente Leporace Franca B-IV

**AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO
DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONDOMÍNIO**

– Execução referente a débitos condominiais oriundos da unidade autônoma de propriedade da Executada – Apresentada exceção de pré-executividade, sob o fundamento de que a unidade autônoma é objeto de promessa de compra e venda e que a promissária compradora é responsável pelo débito – Decisão agravada rejeitou a exceção de pré-executividade – Obrigação “propter rem” – Executada (promitente vendedora e proprietária do imóvel) é responsável pelo pagamento dos débitos condominiais – Irrelevante a ciência do Exequente acerca da imissão na posse –

RECURSO DA EXECUTADA IMPROVIDO – Interposição de recurso especial – Determinado o reexame da matéria pela Presidência de Direito Privado (em razão do julgamento do Tema 886 pelo Superior Tribunal de Justiça), conforme disposto no artigo 1.030, inciso II, do Código de Processo Civil – Ausente a divergência entre o acórdão e o entendimento do Superior Tribunal de Justiça – **ACÓRDÃO DE FLS.59/64 MANTIDO**

Voto nº 41596

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela Executada contra a decisão prolatada pelo I. Magistrado Marcelo Augusto de Mouro (fls.175/178 do processo originário), que, nos autos da “execução por quantia certa”, rejeitou a exceção de pré-executividade.

Alega que caracterizada a ilegitimidade processual, que alienou a unidade autônoma (com a imissão da promissária compradora na posse do imóvel), que o Exequente tem ciência inequívoca acerca da transação, que necessário aplicar o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1.354.331/RS (Tema Repetitivo 886), que a adquirente é responsável pelo débito, que não comprovada a origem do débito, que “sequer participou do ato que instituiu a cobrança de taxas condominiais”, que ausente a constituição da Executada em mora, e que não observado o entendimento jurisprudencial. Pede o provimento do recurso, para julgar extinta a execução originária. Preparo recursal a fls.54/55.

A decisão de fls.53 não concedeu ativo-suspensivo ao recurso.

Intimado para a resposta, o Exequente permaneceu inerte (certidão de fls.56).

O acórdão de fls.59/64 negou provimento ao recurso de agravo de instrumento.

Ao depois, a Executada interpôs recurso especial (fls.67/75), e, em razão do entendimento fixado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema 886, a Presidência da Seção de Direito Privado determinou a remessa dos autos ao Relator para que o órgão colegiado reaprecie a questão, nos termos do artigo 1.030, inciso II, do Código de Processo Civil (fls.80/81) – o que foi cumprido, e recebidos os autos por este Magistrado em 16 de abril de 2024.

É a síntese.

A reapreciação limita-se à responsabilidade da promitente vendedora pelo pagamento dos encargos condominiais (Tema 886 do Superior Tribunal de Justiça).

O Superior Tribunal de Justiça (em julgamento de recurso repetitivo – Tema 886) fixou a seguinte tese “a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, 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 restar comprovado: (i) que o promissário comprador imitira-se 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” (STJ, REsp 1345331/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, j. em 08.04.2015).

Todavia, em julgado posterior, interpretando aquele acórdão, o Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair sobre o promitente vendedor – ainda que os débitos condominiais sejam posteriores à imissão do promissário comprador na posse do imóvel e independentemente da ciência do condomínio acerca da imissão na posse por terceiro –, em razão da natureza *propter rem* da obrigação:

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.

(STJ, REsp 1.442.840/PR, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 06/08/2015 – sem grifos no original).

Nesse sentido, em consonância com a atual interpretação do tema repetitivo 886 pelo Superior Tribunal de Justiça (exarada no REsp 1.442.840/PR), há legitimidade passiva concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador para a ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão na posse, em razão do caráter *propter rem* da obrigação.

Dessa forma, ausente a divergência entre o acórdão e o entendimento do Superior Tribunal de Justiça exarado em julgamento de recurso repetitivo, conforme o disposto no artigo 1.030, inciso II, do Código de Processo Civil, o que impõe a manutenção da decisão.

Ante o exposto, reapreciando a matéria conforme determinação da E. Presidência da Seção de Direito Privado, mantenho o acórdão de fls.59/64.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator