



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420787

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012453-91.2023.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante CONDOMINIO RESIDENCIAL VISTA VERDE (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente), SILVIA ROCHA E FABIO TABOSA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

NETO BARBOSA FERREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: Mogi das Cruzes – 4ª Vara Cível

APTE.: Condomínio Residencial Vista Verde

APDO.: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU

JUIZ: Carlos Eduardo Xavier Brito 29ª Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 18.462

Ementa: Despesas Condominiais – Execução – Exceção de Pré-Executividade – Sentença que acolheu a preliminar de ilegitimidade passiva da CDHU e, via de consequência, extinguiu a execução, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, c.c. art. 924, inc. I, ambos do CPC – Apelo do autor – Recurso objetivando o reconhecimento da legitimidade passiva da promitente vendedora – Entendimento jurisprudencial do C. STJ, firmado em sede recurso repetitivo (Resp nº 1.345.331/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão), que estabelece os critérios de responsabilização do compromissário comprador. Necessidade de comprovação de que (i) o promissário comprador foi imitido na posse e que (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação – “In casu”, ambos os requisitos restaram demonstrados – Ciência inequívoca do Condomínio da imissão na posse da unidade, pelo promitente comprador, face, inclusive, ao que restou deliberado em ação de cobrança anteriormente promovida relativa a mesma unidade habitacional – Ilegitimidade passiva da promitente vendedora demonstrada – Sentença mantida – Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de exceção de pré-executividade oposta pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU** na execução fundada em cobrança de despesas condominiais, movida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VISTA VERDE**.

A r. sentença de fls. 161/164, cujo relatório se adota, acolheu a exceção de pré-executividade para reconhecer a ilegitimidade passiva da executada e, via de consequência, julgou extinta a execução em relação à excipiente, com fundamento no artigo 485, inciso VI, c/c art. 924, inciso I, todos do Código de Processo Civil.

Por derradeiro, condenou o exequente/excepto “ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais ao advogado da parte contrária que fixo em R\$ 1.000,00 (um mil reais), nos termos do § 14 do art. 85 do Código de Processo Civil observando-se, contudo, que o exequente é beneficiário da assistência judiciária gratuita, estando, portanto, suspensa a condenação nos termos do § 3º do art. 98, enquanto perdurar sua condição no prazo de cinco anos.” (sic).

Considerou o MM. Juízo a quo que: “(...) Diferentemente dos embargos do devedor, a exceção de pré-executividade não visa discutir o mérito, mas sim possibilitar ao devedor, insurgir-se até mesmo antes da citação, ou da penhora, por meio outro que não o de embargos. A exceção dá-se quando se verificar a ausência de uma das condições da ação. Serve a exceção, portanto, para que o executado manifeste a existência de alguma nulidade antes da penhora, ou pelo menos antes do prazo para a interposição de embargos. A exceção geralmente é feita por simples petição, dentro do processo de execução. Pois bem, basta uma simples análise dos autos para confirmar o alegado pelo excipiente. Nota-se que o excepto pretende o recebimento das cotas condominiais relativas à unidade habitacional descrita na exordial, vencidas entre outubro de 2018 a maio de 2023, bem como aquelas que se vencerem no decorrer da execução. O excipiente aduziu sua ilegitimidade passiva, afirmando a tradição do bem à cessionária da unidade habitacional 08/03/2007, fls. 101/102. Pontue-se que a questão restou pacificada pelo C. Superior Tribunal de Justiça, por meio do julgamento do Resp 1.345.331 / RS submetido ao rito do art. 543-C do CPC: “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. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015). No caso em tela, demonstrada a imissão na posse da promitente cessionária há mais de dezessete anos, é descabida a

alegação da inexistência da ciência do exequente quanto a transferência do imóvel, mormente considerando o reconhecimento judicial da ilegitimidade passiva do excipiente em relação aos débitos condominiais gerados pela unidade 24-F, vide fls. 74/85. E ainda que o ora excipiente tenha ajuizado ação declaratória c/c possessória nº 1022603-73.2019.8.26.0361, fls. 149/160, com o intento da retomada do imóvel, compulsando o sistema informatizado oficial, vê-se que nos aludidos autos há acordo firmado entre o ora excipiente, a promitente cessionária e a atual ocupante do imóvel, homologado judicialmente, o que leva a crer que a unidade habitacional geradora dos débitos não está na posse do excipiente. Nesse sentido: "AGRAVO DE INSTRUMENTO - DESPESAS CONDOMINIAIS - EXECUÇÃO - EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE - ILEGITIMIDADE PASSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR - RECONHECIMENTO - COMPROVAÇÃO DA DATA DA TRANSFERÊNCIA DA POSSE AO PROMITENTE COMPRADOR - CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO - DEMONSTRAÇÃO - ADQUIRENTES QUE DEVEM RESPONDER PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS A PARTIR DA DATA DA IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL - DECISÃO REFORMADA - RECURSO PROVIDO. Apesar de a dívida condominial ser "propter rem", ou seja, recair sobre o próprio bem, no caso, em que pese constar no registro da matrícula que o imóvel é de propriedade da CDHU, a partir da entrega das chaves aos compromissários compradores, são estes os responsáveis pelo pagamento das despesas condominiais, eis que, para que se reconheça a responsabilidade por estas despesas, é necessária a posse efetiva do imóvel, além do fato de que o condomínio autor tinha plena ciência de que não era a CDHU quem figurava como condômina, tanto que já moveu anteriormente ação de cobrança de débitos condominiais frente ao promitente comprador, razão pela qual deve a decisão agravada ser reformada." (TJSP; Agravo de Instrumento 2036111-17.2021.8.26.0000; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/03/2021; Data de Registro: 16/03/2021) Observo que não há preclusão para o juiz acerca das condições da ação, podendo ser vistas a qualquer tempo e grau de jurisdição. Assim, de rigor o reconhecimento da ilegitimidade passiva do excipiente. (...)” (sic).

Inconformado, recorreu o condomínio exequente/excepto (fls. 167/178), realizando, inicialmente, breve síntese do processado.

A seguir, sustenta, em suma, a legitimidade da apelada (CDHU) para figurar no polo passivo desta ação.

Nesse sentido, argumenta que inexistente nos autos prova de que a apelada tenha dado ciência inequívoca da comercialização da unidade devedora ao apelante, sendo certo, por outro lado, que ela não pode ser presumida, pelo que a conclusão adotada na sentença recorrida se afigura equivocada.

Ademais, deve prevalecer o interesse da massa condominial, considerando o caráter “*propter rem*” da obrigação, pelo que a apelada deve responder de forma concorrente pelo pagamento dos encargos.

Assevera que por força do disposto no art. 1245 do CC, em se tratando de bem imóvel, enquanto a escritura de transferência de domínio não for registrada no Cartório de Registro de Imóvel, não surtirá efeitos contra terceiros.

Aduz que a obrigação de pagar as taxas condominiais não decorre da posse, mas, sim, da natureza *propter rem* da obrigação.

Por outro lado, o apelante não pode ficar a mercê dos contratos firmados com a CDHU, pois a apelada não toma o cuidado de comunicar ao condomínio a venda do imóvel e muito menos sua quitação.

Destarte, por ser a CDHU a titular do domínio sobre a unidade habitacional, deve responder pelas obrigações inerentes.

Finaliza, prequestionando a matéria debatida, fazendo referência à jurisprudência que entende aplicável à espécie e batendo-se pelo provimento de seu recurso, para que a r. sentença de primeiro grau seja reformada nos termos supracitados, com a inversão do ônus da sucumbência.

Recurso tempestivo e isento de preparo, por ser a apelante beneficiária da justiça gratuita (fls. 26/28).

Contrarrazões a fls. 185/200, pelo desprovimento do apelo.

É o relatório.

O recurso preenche os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, devendo, portanto, ser conhecido.

Isso assentado, o recurso, com a máxima vênia, não comporta provimento.

Como cediço, a obrigação dos condôminos em arcar com as despesas decorrentes da manutenção da coisa comum qualifica-se como obrigação *propter rem*.

Na conceituação da melhor doutrina, tal obrigação “(...) *provém sempre de um direito real, impondo-se ao seu titular de tal forma que, se o direito que lhe deu origem for transmitido, por meio de cessão de crédito, de sub-rogação, de sucessão por morte, etc., a obrigação o seguirá, acompanhando-o em suas mutações subjetivas; logo, o adquirente do direito real terá que assumi-la obrigatoriamente, devendo satisfazer uma prestação em favor de outrem.*” (Maria Helena Diniz, in Curso de Direito Civil Brasileiro, vol. II, ed. Saraiva, São Paulo, 1989, p. 11, g.n.).

Com efeito, aquele que adquire o imóvel recebe o ônus real que o acompanha, porquanto *accessorium sequitur principale*.

E de fato, o art. 1.345 do Diploma Civil parece sancionar tal conclusão,

ao afirmar que “o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.”.

Não obstante, no ordenamento jurídico vigente, a propriedade dos bens imóveis só é efetivamente transferida com o registro do título aquisitivo na matrícula respectiva.

Na dicção do art. 1.245 do Código Civil, “*Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.*”.

O § 1º, por sua vez, estabelece que “*Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.*”.

Nesse cenário, o C. Superior Tribunal de Justiça passou admitir que “(...) a responsabilidade pelas despesas de condomínio, ante a existência de promessa de compra e venda, pode recair tanto sobre o promissário-comprador quanto sobre o promitente-vendedor, a depender das circunstâncias do caso concreto.” (AgRg no REsp 1392451/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/08/2015, DJe 12/08/2015)

Contudo, provocado em diversas oportunidades e em casos análogos, em interpretação sistemática aos dispositivos mencionados, acabou por consolidar, em sede de recurso repetitivo, os critérios para a responsabilização do compromissário comprador.

A propósito, veja-se:

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. ALEGAÇÃO DE OCORRÊNCIA DE PRESCRIÇÃO. INOVAÇÃO DE TESE. IMPOSSIBILIDADE. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE DO PROMISSÁRIO VENDEDOR. NÃO COMPROVAÇÃO DA CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO ACERCA DA TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA, BEM COMO DA ALEGADA IMISSÃO NA POSSE PELO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RECURSO DESPROVIDO.

1. É vedado à parte inovar nas razões do agravo regimental, ainda que se trate de matéria cognoscível de ofício pelo magistrado, tendo em vista a ocorrência da preclusão como consequência de a questão não ter sido tratada oportunamente em sede de recurso especial.

2. A colenda Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp 1.345.331/RS (Rel. Ministro Luis Felipe Salomão), sob o regime do art. 543-C do CPC, firmou entendimento de que, “**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. 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.**”.

3. *No caso em análise, o Tribunal de origem concluiu que o condomínio não teve ciência inequívoca da transação, tampouco da alegada imissão na posse pelo promissário comprador, não afastando, assim, a responsabilidade do proprietário do imóvel pelo adimplemento das despesas condominiais em atraso.*

4. *A alteração da conclusão em vitrina demandaria o reexame do suporte fático-probatório, o que é defeso em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.*

5. *Agravo regimental a que se nega provimento.” (AgRg no REsp 1484290/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 23/06/2015, DJe 03/08/2015).*

Analizando o caso à luz do precedente da Superior Instância, observo que estão presentes, os dois requisitos cumulativos.

Relativamente ao primeiro requisito (imissão na posse), é certo que o contrato de cessão de posse e promessa de compra e venda, acompanhado dos respectivos anexos inseridos a fls. 86/103, dá conta de que o imóvel gerador do débito foi prometido a venda a MARIA JAILDA SANTOS, imitada na posse do bem em 15/02/2007 (fls. 102).

Em outras palavras, a ré - CDHU logrou demonstrar, *ex vi* do que dispõe o art. 373, inc. II, do CPC, a efetiva imissão de posse e a entrega das chaves da referida unidade, à ocupante, promissária compradora do imóvel.

Quanto ao segundo requisito, a ré - CDHU também cuidou de demonstrar que o autor tinha prévia ciência acerca da transação.

De fato, posto que, como mencionado na sentença recorrida, antes mesmo do ajuizamento da execução ora examinada, o mesmo autor havia intentado ação de cobrança em relação a mesma unidade habitacional (Ap. 24-F) em face da CDHU, sendo certo, por outro lado, que em tal feito restou reconhecida a responsabilidade da promissária compradora pelos débitos condominiais.

A propósito, confira-se os documentos colacionados com a exceção de pré-executividade as fls. 70/85 e 86/103.

Com efeito, de rigor concluir que o condomínio autor teve, sim, ciência inequívoca da transação.

Outrossim, contrariamente à tese defendida pelo autor, ora apelante, a conclusão de que ele obteve ciência da transação, não se deu de forma presumida, mas, sim, pelo que restou demonstrado na demanda anteriormente por ele promovida.

Logo, dúvida não há de que o autor, ora apelante, não só tinha conhecimento da cessão de posse e promessa de venda e compra do imóvel em comento, como também de sua ocupação primitiva pela promissária compradora/cessionária, conforme demonstrado a saciedade.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Portanto, à luz do entendimento doutrinário e jurisprudencial supracitados, não há como responsabilizar a promitente vendedora - CDHU pelas despesas condominiais reclamadas na inicial.

Ante todo o exposto, de rigor o improvimento do recurso, mantida, via de consequência, a r. sentença, nos termos em que proferida.

Improvido o recurso, majoro a verba honorária devida pelo apelante ao patrono da apelada, com fundamento no art. 85, §§ 2º. e 11, do CPC, para R\$ 1.100,00, observada é claro a gratuidade de justiça a ele concedida.

Com tais considerações, **pelo meu voto, nego provimento ao recurso.**

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator