



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423161

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012948-38.2023.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO., é apelado CONDOMINIO RESIDENCIAL PORTAL DAS ESTRELAS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO NÃO PROVIDO. 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) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 33.754
APELAÇÃO N° : 1012948-38.2023.8.26.0361
COMARCA : MOGI DAS CRUZES — 5ª VARA CÍVEL
APELANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO — CDHU
APELADO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DAS ESTRELAS
JUIZ : GUSTAVO ALEXANDRE DA CÂMARA LEAL BELLUZZO

AÇÃO DE COBRANÇA. Rateio condominial. Condomínio demandante que cobra o rateio vencido no período de agosto de 2019 a maio de 2023. Ajuizamento contra a CDHU, titular do domínio da unidade condominial devedora. SENTENÇA de procedência. APELAÇÃO da ré, que insiste nas preliminares de ilegitimidade passiva e de carência da ação por ausência de interesse processual, pugnando no mérito pela reforma para a improcedência. EXAME: Unidade condominial da CDHU que foi objeto de “Instrumento Contratual de Cessão Onerosa de Uso de Imóvel” firmado no dia 15 de janeiro de 2004. Ausência de comprovação da efetiva alienação ou ainda da ciência inequívoca do Condomínio no tocante. Legitimidade da CDHU para a cobrança bem evidenciada, na condição de titular de domínio. Orientação traçada pelo C. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1345331/RS e do REsp 1442840/PR. Não configuração de ofensa ao artigo 1.345 do Código Civil. Obrigação de natureza “propter rem”. Carência de ação não configurada. Obrigação positiva e líquida, sujeita à mora “ex re”, que constitui em mora o devedor no momento do inadimplemento, independentemente de interpelação no tocante, “ex vi” do artigo 397 do Código Civil (“dies interpellat pro homine”). Alegação de novação da dívida em razão de acordo extrajudicial que não foi deduzida na origem. Impossibilidade de exame da matéria, ante a inovação recursal. Ônus da comprovação documental do pagamento do débito cobrado que cabia à ré, “ex vi” do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil. Honorários sucumbenciais, já arbitrados no percentual máximo previsto no artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de Ação de Cobrança ajuizada pelo

Condomínio apelado contra Companhia Nacional de Desenvolvimento Habitacional Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, alegando em resumo que “... a requerida é proprietária da unidade habitacional nº 13, Bloco A, localizado a Rua Benedito Martins dos Santos, nº 1.000, César de Souza, Mogi das Cruzes, estando na qualidade de condômina, sujeita a direitos e obrigações. Alega ainda que, a requerida encontra-se em atraso com relação ao pagamento dos encargos condominiais relativo ao período de agosto de 2019 a maio de 2023, perfazendo o débito de R\$ 6.691,98 conforme planilha de cálculos acostada as fls. 04”, conforme relatado na fl. 146.

O MM. Juiz “a quo” proferiu a r. sentença apelada, decidindo “in verbis”: “...Ante o exposto, e o mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE a ação de cobrança de despesas condominiais movida por contra Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU e o faço para para CONDENAR a ré, a pagar à parte autora as contribuições condominiais e seus encargos (multa), descritos na planilha de fls. 04, totalizando o montante de R\$ 6.691,98, devendo este valor ser corrigido monetariamente pela tabela do TJSP e com incidência de juros de mora de 1% ao mês a contar da data da última planilha de cálculos (fls. 04) até o efetivo pagamento, inclusive o pagamento das parcelas que se venceram no curso da lide igualmente acrescida de correção monetária e juros moratórios de 1% ao mês, além dos encargos da mora, a contar dos vencimentos até o efetivo pagamento, a ser apurado em fase de liquidação de sentença. Sucumbente, responde a ré pelo pagamento das custas, despesas processuais e dos honorários advocatícios do patrono

do autor que fixo em 20% sobre o valor da condenação, corrigido, nos termos do parágrafo 2º, artigo 85, do Código de Processo Civil. Por fim, homologo a desistência com relação à corrê Kelly C. Tavares Nogueira. Via de consequência, JULGO EXTINTO o processo, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VIII, do Código de Processo Civil, quanto a esta requerida. No mais, providencie a z. Serventia a baixa da parte.” (“sic”, fls. 149).

Inconformada, apela a ré CDHU insistindo nas preliminares de ilegitimidade passiva, a pretexto de alienação da unidade condominial sobre a qual recai a cobrança, e de carência de ação por ausência de interesse processual, pugnando no mérito pela improcedência da Ação (fls. 153/174).

Anotado o Recurso (fl. 213), o Condomínio autor apresentou contrarrazões pugnando pela manutenção da sentença (fls. 216/224).

É o **relatório**, adotado o de fl. 146

A Apelação comporta conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade no tocante (v. artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil).

Embora o teor das razões recursais, a r. sentença apelada deve ser mantida.

Ao que se colhe dos autos, a CDHU, ora apelante, cedeu a ocupação provisória da unidade condominial em causa por meio do “*Instrumento Contratual de Cessão Onerosa de Uso de Imóvel*” firmado com Francelina Serafim Vieira no dia 15 de janeiro de 2004, pelo prazo inicial de dois (2) anos, com a entrega das chaves na mesma data (fls. 108/116).

Consta demais que a unidade condominial devedora foi ocupada posteriormente pelos terceiros Leandro Augusto Franco da Silva e Kelly Tavares Nogueira (v. fls. 33 e 50), mas os condôminos incorreram em inadimplência em relação ao rateio condominial no período de agosto de 2019 a maio de 2023. Alega o Condomínio autor que não possui ciência quanto à natureza da posse dos terceiros sobre o imóvel em causa (fls. 46/50), daí a Ação de Cobrança movida contra a proprietária da unidade condominial.

Embora noticiada a cessão de uso da unidade condominial devedora com promessa de compra para Francelina, o fato é que, além de a transação correspondente não ter sido averbada no registro imobiliário, não há nos autos prova de que a ré, ora apelante, tenha cientificado o Condomínio autor, ora apelado, quanto ao contrato firmado entre as partes. Aliás, já se viu, o imóvel sequer está em posse da terceira Francelina.

Assim, apesar da alegada cessão do bem, a ré permanece como proprietária do imóvel, daí porque a CDHU tem legitimidade para o polo passivo da Ação, na condição de responsável

pelo cumprimento da obrigação condominial, conforme previsto no artigo 1.336, inciso I, do Código Civil, não se havendo cogitar de afronta ao disposto no artigo 1.345 do mesmo “*Codex*”.

É cediço que a dívida condominial constitui obrigação “*propter rem*”, cuja prestação não deriva da vontade do devedor, mas de sua condição de titular do direito real. Bem por isso, é possível que a cobrança do rateio condominial seja voltada tanto em relação aos titulares de domínio quanto ao efetivo possuidor, sendo todos legítimos para a responsabilização pelo cumprimento da obrigação condominial (v. artigo 1.336, inciso I, do Código Civil).

Essa questão já se acha pacificada pelo C. Superior Tribunal de Justiça, que a propósito decidiu que “*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*” (REsp 1345331/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015).

E que o “*promitente comprador e o promitente vendedor de imóvel têm legitimidade passiva concorrente em ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão daquele na posse do bem, admitindo-se a penhora do imóvel, como garantia da dívida, quando o titular do direito de propriedade (promitente vendedor) figurar no polo passivo da demanda*” (REsp 1442840/PR, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 6/8/2015, DJe 21/8/2015).

Assim, era mesmo de rigor o reconhecimento da responsabilidade da CDHU pelo pagamento do débito condominial, sem prejuízo de eventual exercício de regresso contra adquirente da unidade condominial devedora.

Tampouco comportava acolhida a arguição de carência de ação por ausência de interesse processual a pretexto de não constituição da CDHU em mora e de não comprovação de tentativa anterior de satisfação do débito pela adquirente. É que a obrigação tratada nos autos é positiva e líquida, sujeita dessa forma à mora “*ex re*”, que constitui em mora o devedor no momento do inadimplemento, independentemente de interpelação no tocante, “*ex vi*” do disposto no artigo 397 do Código Civil (“*dies interpellat pro homine*”).

No que tange à alegada novação da dívida, a pretexto de acordo extrajudicial firmado entre o Condomínio e o terceiro Leandro em julho de 2023, a matéria não foi arguida na origem, constituindo evidente inovação recursal.

Igualmente sem razão a apelante quanto à alegação de inexigibilidade da cobrança por não comprovação da pendência do débito em questão. E isso porque a prova do pagamento do rateio condominial competia à ré, ora apelante, na fase oportuna, em observância ao artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil, não se havendo falar em comprovação de inadimplência por parte do Condomínio autor, ora apelado (prova negativa).

Portanto, não tendo a CDHU efetuado a prova da quitação do rateio condominial cobrado, outra solução não restava senão o acolhimento da cobrança.

Resta a rejeição do Recurso por conseguinte.

A propósito, eis a farta Jurisprudência:

1010454-06.2023.8.26.0361

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Despesas Condominiais*

Relator(a): *Luis Roberto Reuter Torro*

Comarca: *Mogi das Cruzes*

Órgão julgador: *27ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *22/08/2024*

Data de publicação: *22/08/2024*

*Ementa: APELAÇÃO – Cobrança de Condomínio - Ação de Cobrança – Sentença de procedência – Apelação da requerida, arguições preliminares de ilegitimidade passiva e de falta de interesse de agir, no mérito, insiste na improcedência da ação - Exame: **Patente a legitimidade passiva da executada (CDHU) - Não comprovado, por ora, que a alegada cessão de posse e promessa de compra e venda do imóvel gerador das despesas condominiais tenha sido noticiada ao Condomínio autor - Obrigação de natureza propter rem, conforme o artigo 1345, do Código Civil - Preliminar de falta de interesse de agir e carência da ação não ocorrência - Tendo em vista que a presente ação se mostra adequada e necessária à pretensão do autor para cobrança dos valores que entende devidos, preenchidos os requisitos nos artigos 319 e 320 do Código de Processo Civil - Patente a legitimidade passiva da executada (CDHU) - Não comprovado, por ora, que a alegada cessão de posse e promessa de compra e venda do imóvel gerador das despesas condominiais tenha sido noticiada ao Condomínio autor - Obrigação de natureza propter rem, conforme o artigo 1345, do Código Civil - Apelante que não se desincumbiu do ônus que lhe competia de provar nos autos fatos impeditivos, modificativos e extintivos do direito autoral – Ex vi do artigo 373, II, do Código de Processo Civil - Decisão bem fundamentada e dentro da legislação processual - Precedentes desta C. 27ª Câmara de Direito Privado - Decisão mantida – RECURSO IMPROVIDO.***

1015502-77.2022.8.26.0361 *Visualizar inteiro teor* *Visualizar ementa sem formatação (20 ocorrências encontradas no inteiro teor do documento)*

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Despesas Condominiais*

Relator(a): *Sergio Alfieri*

Comarca: *Mogi das Cruzes*

Órgão julgador: *27ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *31/08/2023*

Data de publicação: *31/08/2023*

Ementa: APELAÇÃO. Condomínio. Ação de Execução de despesas condominiais. Extinção pela satisfação da obrigação, nos termos do art. 924, II, do CPC. Contestação não conhecida, por inadequação, decisão que transitou em julgado. Bloqueio de ativos financeiros e decurso do prazo para impugnação, operando-se a preclusão. Recurso de apelação da executada, deduzindo todas as matérias próprias de defesa. Conhecimento somente das questões de ordem pública,

cognoscíveis de ofício a qualquer tempo. Ilegitimidade passiva. Não cabimento. Unidade em débito integrante de condomínio erigido pela C.D.H.U. e transacionado com terceiro, mediante instrumento particular não levado a registro no fôlio matricial. Responsabilidade concorrente da promitente vendedora pelo pagamento das prestações condominiais. Entendimento sedimentado pelo C. STJ no REsp nº 1.442.840/PR ao interpretar a tese firmada no Recurso Repetitivo nº 1.345.331/RS. Natureza "propter rem" da obrigação que se visa preservar. Preliminar afastada. Montante do débito. Constatação de erro na somatória resultando em valor superior ao devido e inclusão de multa em duplicidade. Apuração do valor correto para evitar o enriquecimento sem causa do condomínio, decotado o excesso. Determinação de desbloqueio do excedente em favor da executada. Sentença parcialmente modificada. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA PARTE, PARCIALMENTE PROVIDO, com observação.

1013183-05.2023.8.26.0361

Classe/Assunto: Apelação Cível / Despesas Condominiais

Relator(a): Celina Dietrich Trigueiros

Comarca: Mogi das Cruzes

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 16/04/2024

Data de publicação: 16/04/2024

Ementa: APELAÇÃO. Execução de débito condominial. Exceção de pré-executividade. Sentença de extinção afastando a legitimidade passiva da CDHU. Insurgência do condomínio exequente. Acolhimento. Faculdade do exequente de endereçar a demanda tanto ao titular do domínio quanto ao possuidor direto, dada a natureza propter rem da obrigação que se visa preservar. Entendimento exarado pela Quarta Turma do STJ nos autos do AgInt no Recurso Especial nº 1378413-PR, em que houve o reconhecimento de que persiste a legitimidade passiva concorrente de ambos os contratantes para responder pelos débitos condominiais, ainda que o condomínio tenha ciência inequívoca da transação. Critério adotado pelo STJ no julgamento do REsp 1.442.840/PR ao interpretar a tese firmada no recurso repetitivo REsp 1.345.331/RS. RECURSO PROVIDO.

Impõe-se, pois, a rejeição do Recurso, ficando mantida a r. sentença apelada pelos próprios e jurídicos fundamentos, inclusive no que tange aos ônus sucumbenciais, porquanto arbitrados no percentual máximo (20%) previsto no artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, nega-se provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora