



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000430361

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001325-23.2024.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TOPÁZIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO 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° : 34.152
APELAÇÃO N° : 1001325-23.2024.8.26.0011
COMARCA : SÃO PAULO — PINHEIROS - 4ª VARA CÍVEL
APELANTE : TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.
APELADO : CONDOMÍNIO TOPÁZIO
JUIZ : DIEGO FERREIRA MENDES

AÇÃO DE COBRANÇA. Rateio condominial referente ao período de fevereiro de 2023 a janeiro de 2024, pelo montante de R\$ 4.697,74. Condomínio demandante que ajuíza a Ação contra a Construtora, embora ciente da alienação da unidade condominial devedora ao compromissário comprador indicado em seu “Relatório de Pendência”. SENTENÇA de procedência. APELAÇÃO da Construtora ré, que insiste na improcedência da Ação. EXAME: cobrança promovida contra a Construtora. Elementos de convicção suficientes para o reconhecimento da ciência inequívoca do Condomínio quanto à alienação da unidade condominial, tanto que ele juntou aos autos “Relatório de Pendência” referente ao rateio condominial da unidade devedora em causa com indicação do nome do compromissário comprador como responsável, no período objeto da cobrança. Cobrança que deveria ter sido endereçada ao condômino adquirente da unidade condominial devedora. Desfecho de improcedência que se faz de rigor. Verbas sucumbenciais que devem ser arcadas pelo Condomínio autor, arbitrada a honorária devida ao Patrono da Construtora ré em doze por cento (12%) do valor atualizado da causa, "ex vi" do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de “*Ação de Cobrança*”, movida pelo apelado contra a apelante, sob a alegação de que “... é credora da ré referente a débito condominial da unidade 85, bloco 6 do condomínio autor, referente ao período de fevereiro de 2023 a janeiro de 2024. Assim, requereu a condenação desta ao pagamento do valor de valor de R\$ 4.697,74, já atualizado para 29 de janeiro de 2024”, conforme relatado na fl. 285.

O MM. Juiz “*a quo*” proferiu a r. sentença apelada, decidindo “*in verbis*”: “... *JULGO PROCEDENTES os pedidos para condenar o réu ao pagamento de R\$ 4.697,74, com atualização monetária e juros legais a partir de 29 de janeiro de 2024 data até a qual tais elementos já foram computados (fl. 69), acrescidas das prestações vencidas e não pagas no curso do processo, acrescidas dos encargos moratórios, até a data em que houver a efetiva imissão do adquirente na posse do imóvel ou a quitação das obrigações objeto desta condenação. Assim, resolvo o mérito da questão, nos termos do inciso I do art. 487 do Código de Processo Civil. Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como aos honorários advocatícios da parte autora, que fixo em 15% do valor da condenação corrigida e com a incidência de juros, nos termos do §2º do art. 85 do Código de Processo Civil*” (“*sic*”, fls. 289/290).

Inconformada, apela a Construtora ré insistindo na improcedência da Ação (fls. 302/321).

Anotado o Recurso (fl. 324), o apelado apresentou contrarrazões pugnando pela manutenção da sentença (fls. 327/343).

É o **relatório**, adotado o de fls. 285/286.

A Apelação comporta conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade no tocante (v.

artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil).

O Recurso merece prosperar.

Com efeito, verifica-se dos autos que **Antônio César Santos da Silva**, terceiro estranho à lide, consta como proprietário na Matrícula do imóvel em discussão desde o dia 18 de junho de 2021 (fls. 128/129), em razão do “*Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel*” firmado com a Construtora ré no dia 17 de maio de 2021 (v. fls. 133/194) e do “*Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações*” firmado com a Caixa Econômica Federal, terceira estranha à lide, no dia 31 de maio de 2021 (v. fls. 226/251).

Outrossim, apesar da alegação de ausência de conhecimento da imissão na posse do comprador, denota-se que essa alienação foi noticiada ao Condomínio, tanto que **foi juntado aos autos, pelo Condomínio, “Relatório de Pendência”** do dia 29 de janeiro de 2024 referente ao rateio condominial da unidade devedora em causa, **com a seguinte informação: “Unidade: 000085 - Antonio Cesar Santos da Silva CPF: 008.708.415-56”** (fl. 69). Ou seja, o Condomínio demandante tinha ciência inequívoca da imissão na posse do imóvel por Antônio César Santos da Silva.

Conforme previsto no artigo 1.334, §2º, do Código Civil: “*são equiparados aos proprietários, para os fins deste*

artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas”.

Demais, 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 responder pelo cumprimento da obrigação condominial (v. artigo 1.336, inciso I, do Código Civil).

Contudo, a cobrança deve ser direcionada isoladamente ao possuidor de fato quando demonstradas a imissão dele na posse do bem e a **cientificação inequívoca dessa imissão com alteração da titularidade ao Condomínio**. Nesse sentido, já decidiu o C. Superior Tribunal de Justiça 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**”* (v. REsp 1345331/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015).

E, em julgamento posterior, o C. Superior Tribunal de Justiça traçou a orientação segundo a qual “*o **promitente comprador é responsável pelo pagamento das despesas condominiais, a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel. Precedentes do STJ**”* (AgInt nos EDcl no REsp 1780512/RO, Rel. Ministro

Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 26/11/2019, DJe de 18/12/2019).

Assim, tem-se que o caso dos autos estava mesmo a exigir o desfecho de improcedência da Ação, sendo de rigor o acolhimento do Recurso.

Bem por isso, o Condomínio autor deve arcar sozinho com as custas e as despesas processuais, além da verba honorária devida ao Patrono da ré.

Resta o acolhimento do Recurso por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

1018255-76.2023.8.26.0068

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Despesas Condominiais*

Relator(a): *Rogério Murillo Pereira Cimino*

Comarca: *Barueri*

Órgão julgador: *27ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *27/08/2024*

Data de publicação: *27/08/2024*

Ementa: *APELAÇÃO. Ação de execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Sentença que acolheu exceção de pré-executividade para reconhecer a ilegitimidade passiva da ré, em relação a cobrança das despesas condominiais, extinguindo a ação, com fundamento no artigo 485, VI do Código de Processo Civil. Inconformismo da parte autora. Desacolhimento. Ciência inequívoca do condomínio quanto à ocupação do imóvel. Precedente do STJ, em sede de Recurso Repetitivo. Tema 886. Honorários de sucumbência fixados por equidade de forma escorreita. Base de cálculo sobre o valor da causa que se revela ínfima. Sentença mantida. Recurso desprovido.*

1008980-97.2023.8.26.0361

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 taxa condominial. Exceção de pré-executividade acolhida. **Ilegitimidade passiva da CDHU. Recurso do condomínio que não comporta acolhida.** Exceção de pré-executividade que constitui medida adequada para alegar ilegitimidade passiva. Condição da ação, cognoscível a qualquer tempo. **Correta aplicação da Tese 886 do STJ. Comprovada a imissão na posse da adquirente do imóvel e a ciência inequívoca do condomínio. Irrelevância da ausência de registro do negócio. Afastada a responsabilidade do cedente. RECURSO DESPROVIDO.**

1001896-96.2023.8.26.0441

Classe/Assunto: Apelação Cível / Despesas Condominiais

Relator(a): José Augusto Genofre Martins

Comarca: Peruíbe

Órgão julgador: 29ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 27/03/2024

Data de publicação: 27/03/2024

Ementa: APELAÇÃO – **DESPESAS DE CONDOMÍNIO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Ação proposta em face da proprietária constante da matrícula** – Exceção de pré-executividade acolhida, reconhecida a inépcia da petição inicial, bem como a **ilegitimidade passiva da executada – Ação julgada extinta – Apelação do condomínio exequente – Insistência quanto à legitimidade da executada – Pretensão ao reconhecimento da responsabilidade da proprietária que consta na matrícula do imóvel – Impossibilidade – Condomínio que tinha ciência inequívoca acerca da possuidora do imóvel – Questão decidida pelo STJ em sede de recurso repetitivo representativo de controvérsia (Tema 886) - Responsabilidade da possuidora pelo débito perseguido** – Ademais, ausência de insurgência com relação ao reconhecimento da inépcia da petição inicial, também fundamento da extinção da execução – Exequente que não instruiu os autos do processo com documentos hábeis a constituir título executivo referente às despesas condominiais, na forma legalmente exigida – Ausência de demonstrativos de rateio mensal aprovados pela assembleia geral – Sentença mantida – Majoração da verba honorária – Recurso desprovido.

Impõe-se, pois, o acolhimento do Recurso para julgar-se improcedente a Ação, arcando o Condomínio autor com as custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios devidos ao Patrono da Construtora ré, que são arbitrados em doze por cento (12%) do valor da atualizado da causa, “ex vi” do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do exposto, dá-se provimento ao
Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora