



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 0021220-17.2023.8.26.0562
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000435295

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0021220-17.2023.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante THIAGO VENTURA SIMÃO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMÍNIO ROSSI MAIS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), MORAIS PUCCI E ANA CATARINA STRAUCH.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

VIANNA COTRIM
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 0021220-17.2023.8.26.0562
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELANTE: THIAGO VENTURA SIMÃO

APELADO: CONDOMÍNIO ROSSI MAIS SANTOS

COMARCA: SANTOS

EMENTA: Despesas condominiais - Exceção de pré-executividade - Ausência de imissão na posse da unidade devedora pelo autor - Ciência do condomínio sobre tal fato não comprovada - Exequente que não deu causa ao aforamento do incidente de cumprimento de sentença - Condenação na sucumbência descabida - Apelo improvido.

VOTO Nº 52.800 (Processo digital)

Exceção de pré-executividade, concernente a despesas condominiais, acolhida para julgar extinto o cumprimento de sentença, pela sentença de fls. 236/239, relatório adotado, embargos de declaração rejeitados.

Apelou o excipiente, buscando a reforma parcial da decisão. Aduziu, em suma, que a nulidade da citação no processo de conhecimento e no presente incidente é incontroversa, o que, por si só, justifica a imposição da sucumbência à parte adversa. Afirmou que o condomínio tinha conhecimento que a unidade devedora estava em nome da Liepaja Empreendimentos Imobiliários Ltda, nos termos da matrícula do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 0021220-17.2023.8.26.0562
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

imóvel. Alegou que o exequente indicou, sem qualquer lastro, o seu nome para figurar no polo passivo da demanda. Argumentou que a relação jurídica de direito material com o imóvel, representada pela imissão na posse do comprador com ciência do condomínio, é a definidora da responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais. Ponderou que, em havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor como sobre o promissário comprador, a depender da imissão na posse pelo comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação (tema 886 do STJ). Disse que inexistente comprovação efetiva acerca da sua relação jurídica de direito material com a unidade devedora. Apontou a irrelevância do desconhecimento, pelo condomínio, acerca da rescisão do instrumento de compromisso de compra e venda. Sustentou que o exequente deu causa ao aforamento do processo de cobrança e do incidente de cumprimento de sentença, devendo ser responsabilizado, com amparo no princípio da casualidade, pelos ônus sucumbenciais. Protestou pelo arbitramento da verba honorária em 10% sobre o valor da causa. Discorreu amplamente sobre o tema, colacionando jurisprudência em abono à sua tese.

Processado o recurso, com contrarrazões, subiram os autos.

É o relatório.

A questão pendente de discussão na seara recursal restringe-se à necessidade de imposição, ou não, dos ônus sucumbenciais ao condomínio.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 0021220-17.2023.8.26.0562
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

No tocante à responsabilidade pelo pagamento das despesas condomínio, o Colendo Superior Tribunal de Justiça firmou tese em sede de recurso repetitivo (tema 886), nos seguintes termos:

“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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 0021220-17.2023.8.26.0562
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

2. No caso concreto, recurso especial não provido.”
(REsp 1345331-RS, 2ª Seção, Relator Ministro Luís Felipe Salomão, j.
08/04/2015, DJE 20/04/2015)

No caso em tela, a vasta documentação juntada aos autos evidencia que o excipiente residia em outra localidade à época da citação no processo principal e neste incidente.

Ademais, o instrumento particular de compromisso de compra e venda da unidade devedora lavrado entre ele e a construtora Liepaja Empreendimentos Imobiliários foi rescindido no âmbito do processo nº 1012004-54.2019.8.26.0562.

Dessa forma, é forçoso convir que o excipiente não exerceu a posse sobre a unidade devedora.

Resta saber se o condomínio tinha, ou não, ciência desse fato.

Com efeito, considerando que o exequente não foi parte no processo nº 1012004-54.2019.8.26.0562, que ensejou a rescisão da compra da unidade devedora pelo autor, somado ao fato que o artigo 248, § 4º, do Código de Processo Civil, permite que o aviso de recebimento de carta de citação seja assinado por funcionário da portaria em condomínio edilício, tal como ocorreu neste incidente (fls. 29) e no processo principal (fls. 96 do processo nº 1022705-35.2023.8.26.0562); é impossível sustentar, com a certeza necessária, que o condomínio tivesse



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 0021220-17.2023.8.26.0562
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

conhecimento de que o autor não havia se imitado na posse da unidade devedora.

Nesse contexto e levando em conta o entendimento exarado pela Corte Superior no tema 886, não se pode dizer que o condomínio tenha dado causa ao aforamento do processo de cobrança e do presente incidente em face de parte ilegítima.

De mais a mais, a ilegitimidade do excipiente para figurar no processo de cobrança e no respectivo cumprimento de sentença somente restou elucidada por ocasião da interposição da exceção de pré-executividade.

A esse respeito, como bem sintetizou o magistrado “a quo”, *verbis*:

“Com efeito, restou evidenciado que o executado, ora excipiente, não detinha a propriedade da unidade nº 13, localizada à Rua Dr. Haroldo de Camargo, nº 60, J.D. Castelo, nesta cidade, e logrou êxito em demonstrar e comprovar que, à época da citação, residia à Rua Alfredo Albertini nº 130, aptº 31, em Santos, observado que, em razão da rescisão do contrato de compra e venda do imóvel, reconhecida em outro juízo, não chegou a exercer a posse direta sobre o imóvel, o que afasta sua responsabilidade pelo pagamento das taxas de condomínio, situação esta que, a princípio, não era de conhecimento da parte credora, já que não participou daquela relação processual. (...)”

Como, a princípio, o condomínio não teve conhecimento da ação ajuizada pelos compromissários compradores, que teve por objeto a rescisão do contrato envolvendo a unidade



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 0021220-17.2023.8.26.0562
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

devedora, cujo pedido restou procedente, e, assim, ressalvada interpretação contrária, não há fundamento para condená-lo ao pagamento de verbas de sucumbência. Ademais, a extinção deste incidente se deu por conta da desconstituição do título e retomada do processo na fase de conhecimento, em razão de fatos novos só trazidos por ocasião da impugnação, decorrente da penhora que recaiu sobre os ativos financeiros do executado, o que não enseja o arbitramento de honorários advocatícios.” (fls. 237/238)

Logo, tendo em vista que a sucumbência deve analisada sob a ótica do princípio da causalidade e o condomínio não deu causa ao ajuizamento do presente incidente, mostrou-se acertada a não imposição de encargos sucumbenciais.

Ante o exposto e por esses fundamentos, nego provimento ao recurso.

VIANNA COTRIM
RELATOR