



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000435888

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013208-18.2023.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DAS ESTRELAS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

ANA MARIA BALDY

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1013208-18.2023.8.26.0361

Apelante : Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdhu.

Advogada : Franciane Gambero (Fls: 69).

Apelado : Condomínio Residencial Portal das Estrelas (Justiça Gratuita).

Advogada : Ana Lucia Pereira Dias (Fls: 5).

Comarca: Mogi das Cruzes

Voto nº 22282

gdv

DESPESAS CONDOMINIAIS. Ação de cobrança. Sentença de procedência. **Inconformismo da ré CDHU.** Alegação de que alienou o imóvel, sendo, portanto, parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda. Apelante que é titular de domínio do imóvel. Faculdade do condomínio endereçar a demanda tanto ao titular do domínio quanto ao possuidor direto, dada a natureza "propter rem" da obrigação. Legitimidade passiva concorrente, ainda que o condomínio tenha ciência inequívoca da transação. Entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça. Desnecessidade de constituir a apelante em mora, diante da natureza do débito perseguido. Sentença de procedência mantida. **RECURSO DESPROVIDO.**

Trata-se de recurso de apelação interposto pela ré Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU (fls. 207/224) contra r. sentença que julgou procedente a ação de cobrança de despesas condominiais proposta pelo Condomínio Residencial Portal das Estrelas, condenando a ré ao pagamento de R\$ 4.312,11, com correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, e juros moratórios de 1% ao mês, ambos a partir do ajuizamento da ação, além das contribuições que se vencerem no curso da demanda, também devidamente atualizadas. Diante do resultado, a ré arcará com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários do patrono do autor, fixados em R\$ 1.000,00, atualizáveis monetariamente a partir da sentença (fls. 200/204).

Inconformada, **a ré alega que não é parte legítima para compor**

o polo passivo da demanda, uma vez que o imóvel foi financiado ao mutuário V.N. da S. em 11/11/2013, ocasião em que ele possuiu a exercer a posse sobre o bem e ser o responsável direto por todas as obrigações geradas pelo referido imóvel, nos termos do instrumento contratual. Destaca que o condomínio autor foi constituído na forma da lei, e que, pelas Atas da Assembleia Geral Ordinária, verifica-se que houve convocação e votação dos moradores, o que demonstra o conhecimento do autor sobre quem reside nas unidades. Sustenta que não pode ser responsabilizada pelo pagamento das despesas condominiais e cita precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal. Pontua que é desnecessário auferir com quem, efetivamente, restou estabelecida a relação jurídica material, eis que a obrigação 'propter rem' recai ainda sobre o titular da posse, gozo ou fruição. Defende, ainda, a carência da ação, pois, em momento algum, a apelada expôs que tentou efetuar cobrança dos débitos de quem realmente ocupa o imóvel, além de ter demandado contra ela sem sequer constituí-la em mora. Subsidiariamente, afirma que o débito não pode ser exigido, pois, não teve sua origem devidamente comprovada nos autos, ressaltando que sequer participou da constituição do condomínio e instituição das cobranças das despesas condominiais. Requer a reforma da r. sentença.

Contrarrazões às fls. 267/275.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

Denota-se dos autos, que o condomínio apelado ajuizou, contra a CDHU ação de cobrança de despesas condominiais relativas à unidade 34, Bloco E, do Condomínio Residencial Portal das Estrelas, Mogi das Cruzes/SP, vencidas no período de junho/2018 a junho/2023 (planilha de fls. 04), além daquelas que se vencerem no curso da ação.

A apelante, por sua vez, afirmou não ser mais possuidora da unidade supracitada, sendo a cessionária a responsável pelos pagamentos das despesas condominiais.

Em que pese os argumentos da apelante, não se verifica sua ilegitimidade passiva.

O C. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 1.442.840/PR, entendeu que, não obstante o débito deva ser imputado a quem se beneficia dos serviços prestados pelo condomínio, ou seja, aquele que detém a posse, o promitente vendedor continua responsável pelo pagamento da dívida enquanto mantiver a situação jurídica de proprietário do imóvel.

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. (REsp 1442840/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/08/2015, DJe 21/08/2015)*

Assim, mesmo que o condomínio tenha ciência inequívoca da alienação do imóvel e da imissão na posse do comprador, pela teoria da dualidade do vínculo obrigacional, a legitimidade passiva da promitente vendedora e do promitente comprador é concorrente para a ação de cobrança de débitos condominiais, ficando ressalvado o direito de regresso da apelante contra o compromissário comprador.

Desse modo, como a ação poderia ser proposta contra qualquer

um deles, ou contra ambos, não há possibilidade de se extinguir a obrigação em face do titular do direito real, porque sobreleva, nesses casos, a natureza 'propter rem' da obrigação, situação jurídica de direito real e não pessoal.

Nesse sentido, as decisões desta C. Câmara:

Civil e processual. Condomínio. Ação de cobrança. Sentença extinção, por ilegitimidade passiva. Pretensão à reforma manifestada pelo autor. A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, na qualidade de promitente vendedora do imóvel, ainda que comprovada a imissão na posse do promitente comprador e a ciência do condomínio acerca da transferência do imóvel a terceiro, mesmo assim pode ser responsabilizada pelo pagamento dos débitos condominiais posteriores à imissão na posse. Caráter propter rem da obrigação que sobreleva, conforme entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, consagrado no julgamento do Recurso Especial n. 1.442.840/PR, cujo acórdão interpretou o exarado no Recurso Especial n. 1.345.331/RS, submetido ao regime do artigo 543-C do Código de Processo Civil de 1973 (recursos repetitivos). Precedentes desta C. Corte. RECURSO PROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1009975-13.2023.8.26.0361; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/04/2024; Data de Registro: 29/04/2024)

Apelação Cível. Ação de execução de título extrajudicial (cotas condominiais). Exceção de pré-executividade. Sentença terminativa que reconheceu a ilegitimidade passiva da executada. Apelação do condomínio exequente. Responsabilidade solidária da promitente vendedora, ainda que comprovada a posse da compromissária compradora e a ciência inequívoca do condomínio sobre a transação. Reexame da questão sob a ótica do entendimento adotado no REsp n. 1.442.840-PR que deu nova interpretação ao REsp n. 1.345.331-RS, julgado pela sistemática do artigo 543-C do CPC/73. Sentença terminativa afastada. Recurso provido.

(TJSP; Apelação Cível 1015529-60.2022.8.26.0361; Relator (a): Morais Pucci; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/06/2023; Data de Registro: 27/06/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - CONDOMÍNIO - EXECUÇÃO - Decisão agravada rejeitou a exceção de pré-executividade - Executada Agre (promitente vendedora do imóvel que originou os débitos condominiais) alega a ilegitimidade processual (alienado o bem para o Executado Walter em 29 de abril de 2005) - Executada Agre é a proprietária do imóvel - Obrigação "propter rem" - Ausente a prova do pagamento dos encargos condominiais - Não comprovada a transferência da titularidade do imóvel a terceiro - Caracterizada a legitimidade processual - Débito exequendo é considerado dispêndio com manutenção e administração do ativo da empresa recuperanda (artigo 84, inciso III, da Lei número 11.101/05) - Natureza extraconcursal do débito (que não se sujeita à recuperação judicial) - RECURSO DA EXECUTADA AGRE IMPROVIDO

(TJSP; Agravo de Instrumento 2190232-03.2021.8.26.0000; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/11/2021; Data

de Registro: 16/11/2021)

Desse modo, não era mesmo possível reconhecer a ilegitimidade passiva da apelante.

Com relação a alegação de carência de ação por falta de interesse de agir e o pedido subsidiário de inexigibilidade de débito, destaca-se que é inexigível a constituição do devedor em mora, porquanto a obrigação decorrente de cotas condominiais que ostentam caráter 'ex re', ou seja, a mora decorre só do vencimento, sendo desnecessária a prévia interpelação, nos termos do artigo 397 do Código Civil¹.

A propósito:

Civil e processual. Ação de execução de despesas condominiais. Insurgência da executada contra decisão que rejeitou sua exceção de pré-executividade. A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, na qualidade de promitente vendedora do imóvel, ainda que comprovada a imissão na posse do promitente comprador e a ciência do condomínio acerca da transferência do imóvel a terceiro, mesmo assim pode ser responsabilizada pelo pagamento dos débitos condominiais posteriores à imissão na posse. Caráter propter rem da obrigação que sobreleva, conforme entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, consagrado no julgamento do Recurso Especial n. 1.442.840/PR, cujo acórdão interpretou o exarado no Recurso Especial n. 1.345.331/RS, submetido ao regime do artigo 543-C do Código de Processo Civil de 1973 (recursos repetitivos). Ademais, a presunção iuris tantum de legitimidade das despesas condominiais não foi elidida e é inexigível a constituição do devedor em mora, pois a obrigação decorrente das cotas condominiais ostenta caráter, decorrendo só do vencimento. RECURSO DESPROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2183309-87.2023.8.26.0000; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/09/2023; Data de Registro: 29/09/2023)

Assim, a r. sentença de procedência deverá ser mantida, com pequena correção em relação à atualização das cotas mensais de condomínio, a fim de evitar a capitalização de juros.

Assim, as cotas de condomínio vencidas na data da propositura da ação e as vencidas no curso da ação deverão sofrer a incidência da multa de 2% e os

¹ O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor

valores corrigidos pela tabela prática do TJSP a com juros de mora de 1% ao mês a partir dos vencimentos até 29/08/2024 e, a partir de 30/08/2024 correção monetária pelo IPCA e juros de mora pela Taxa Selic deduzido o IPCA.

Observa-se que o autor elaborou o cálculo das cotas condominiais cobradas utilizando da tabela prática do TJSP para a atualização monetária (fls.04).

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Em face do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, ficam os honorários advocatícios majorados para R\$ 1.500,00, observados os critérios do § 2º do sobredito artigo, mormente o trabalho realizado pelo profissional e o tempo decorrido desde o ajuizamento. O valor dos honorários deverá ser atualizado a partir do julgamento desse recurso pelo IPCA e acrescido de juros de mora pela Taxa Selic deduzido o IPCA a partir do trânsito em julgado.

Do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ANA MARIA BALDY
Relatora