



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000436786**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018163-68.2024.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante/apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelado/apelante CONDOMINIO PARQUE DOM PEDRO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **deram parcial provimento ao recurso do condomínio embargado e negaram provimento ao apelo da embargante, por votação unânime**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

**ANA LUIZA VILLA NOVA**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Voto nº 12.826**

**Apelações nº 1018163-68.2024.8.26.0196**

**Comarca: Franca**

**Apelantes/apelados: CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo e Condomínio Parque Dom Pedro**

**Juiz (a): Humberto Rocha**

APELAÇÃO CÍVEL – Condomínio edilício – Despesas condominiais – Embargos à execução – Sentença de procedência parcial – MATÉRIA PRELIMINAR – Cerceamento de defesa – Não ocorrência – Existência de elementos de instrução suficientes para solução da controvérsia – Interesse de agir caracterizado diante da resistência expressa da apelante – Arguição acerca da legitimidade, outrossim, que se confunde com o mérito do recurso e juntamente com ele é analisada – PRESCRIÇÃO – Aplicação ao caso da Lei 14.010/2020 que suspendeu os prazos prescricionais das relações jurídicas de Direito Privado em razão da pandemia de Covid-19, no período de 12 de junho de 2020 a 30 de outubro de 2020, o que corresponde 143 dias de suspensão - Prescrição quinquenal que apenas atingiu as despesas condominiais vencidas em maio, junho e julho de 2017 - MÉRITO – Responsabilidade da CDHU bem reconhecida “in casu” – Unidade condominial objeto de “Cessão de Posse e Promessa de Compra e Venda” – Não demonstração da ciência do condomínio acerca da alienação do imóvel (ausência de averbação na matrícula imobiliária) – Dívida de natureza “propter rem” – Legitimidade da embargante configurada, na condição de titular do domínio – Orientação traçada pelo C. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1345331/RS e do REsp 1442840/PR – Sentença reformada apenas para declarar a validade da cobrança para as cotas vencidas em a partir de agosto de 2017 – Recurso do condomínio embargado parcialmente provido e recurso da embargante não provido.

Trata-se de recursos de apelação interpostos contra a r. sentença de fls. 373/377, que julgou parcialmente procedentes os embargos à execução opostos pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) nos autos da ação de execução que lhe move o Condomínio

Parque Dom Pedro (autos nº 1000162-69.2023.8.26.0196) fundada na cobrança de quotas condominiais em atraso, apenas para reconhecer a prescrição das prestações vencidas há mais de cinco anos, contados do dia seguinte ao vencimento, determinado, de conseguinte, o prosseguimento da execução. O processo foi extinto com fundamento no artigo 487, inciso I, do CPC, sendo imposta à embargante o pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados em 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa.

Inconformada, recorre a embargante. Menciona que se trata na origem de execução de título extrajudicial ajuizada pelo condomínio embargado em seu desfavor, fundada em taxas condominiais inadimplidas, referentes à unidade habitacional nº 34 do bloco “E” do edifício administrado pelo exequente, que no momento de propositura da ação atingiam o valor de R\$ 3.710,62 (três mil, setecentos e dez reais e sessenta e dois centavos). Alega ter havido cerceamento de defesa, pois a r. sentença foi prolatada sem que se consumasse a necessária instrução processual. Argui sua ilegitimidade passiva, pois apenas financia habitações populares, de modo que compete ao mutuário ou a quem de fato exerce a posse do imóvel a obrigação de pagar os débitos condominiais.

Ressalta ser equivocada a r. sentença, pois o débito perseguido não lhe pode ser atribuído, porque deve ser adimplido pelos atuais ocupantes do imóvel, ainda que não possuam eles título de propriedade definitivo. Afirma, ainda, a ausência de interesse processual, pois não comprovou o exequente que tenha tentado efetuar a

cobrança dos débitos do ocupante do imóvel, não tendo, ainda, sido regularmente constituída em mora. Por fim, pede o provimento de seu apelo, com a procedência dos embargos (fls. 387/405).

Recorre também o condomínio embargado. Afirmar que não há que se falar em prescrição, à vista da aplicação ao caso da Resolução nº 313/2020 do CNJ e da Lei nº 14.010/20 que, em seu art. 3º, estabeleceu a suspensão dos prazos prescricionais desde 20.03.20 até 30.10.20. Assinala, assim, que *“como a ação foi ajuizada em 10.02.2023, tendo como objeto inclusive taxas de 05.2017 verifica-se que não há que se falar em prescrição, uma vez que os prazos prescricionais se encontravam suspensos.”* Requer a reforma da r. sentença para que seja afastada a prescrição das taxas condominiais cobradas na demanda (fls. 484/487).

Recursos preparados (fls. 406/407 e 494/495) e respondidos a fls. 466/473 e 499/503.

### **É o relatório.**

Os recursos comportam juízo de admissibilidade positivo, eis que presentes os requisitos legais.

De pronto, observo oportuno o julgamento antecipado da lide (artigo 920, inciso II, do CPC) pois os elementos constantes nos autos se mostram suficientes para o deslinde da questão. Ou seja, presentes nos autos elementos bastantes a permitir o Juízo

formar sua convicção sobre o mérito da causa, fragilizado sobremaneira o argumento de cerceamento de defesa.

Ademais, sequer indica a apelante CDHU as provas que pretendia produzir, sendo a questão quanto à extensão do débito objeto de discussão dos autos principais (execução) e se os débitos condominiais estão previstos em convenção condominial, e, deste modo, exigíveis a todos os proprietários de unidades do referido condomínio.

Também não há de se falar em falta de interesse de agir ou carência da ação, pois desnecessário o prévio pedido administrativo para se propor a demanda judicial. Ademais, a simples resistência apresentada nestes autos revela a necessidade de propositura da ação.

Afastada, assim, a matéria preliminar arguida.

No entanto, no que diz respeito à prescrição, anoto que a r. sentença merece pequeno reparo.

Ora, a demanda executiva foi ajuizada em 05/01/2023, de modo que, consideradas as disposições da Lei nº 14.010/2020 que suspendeu os prazos prescricionais das relações jurídicas de Direito Privado em razão da pandemia de Covid-19, no período de 12 de junho de 2020 a 30 de outubro de 2020 (Lei nº

14.010/2020) o que corresponde 143 dias de suspensão, a prescrição quinquenal, no caso, apenas atingiu as despesas condominiais vencidas em maio, junho e julho de 2017 (cf. demonstrativo de débito de fls. 30/32, dos autos da ação de execução).

Nesse sentido:

*“Apelação Cível. Ação de cobrança de cotas condominiais. Sentença de procedência. Apelação da ré. A presente ação foi ajuizada em 05/01/2023, cobrando débitos condominiais vencidos de 23/05/2017 a 23/11/2022. Considerando a Lei 14.010/2020 que suspendeu os prazos prescricionais das relações jurídicas de Direito Privado em razão da pandemia de Covid-19, no período de 12 de junho de 2020 a 30 de outubro de 2020 (Lei 14.010/2020), o que corresponde 143 dias de suspensão, a prescrição quinquenal atingiu as despesas condominiais vencidas em maio, junho e julho de 2017. Sentença reformada nesse ponto. 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 mantida. Recurso do autor parcialmente provido e o da ré, não provida.”* (TJSP; Apelação Cível 1000155-77.2023.8.26.0196; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/08/2024; Data de Registro: 23/08/2024).

*“Agravo de instrumento – Cumprimento de sentença – Ação de cobrança – Decisão agravada que acolheu em parte a impugnação, afastando a prescrição – Insurgência dos executados – Ausência de decurso do prazo prescricional – Suspensão dos prazos processuais por este E. Tribunal em razão da pandemia por um total de quase sete meses – Art. 3º da Lei nº 14.010/2020 – Suspensão dos prazos prescricionais de 12/06/2020 a 30/10/2020 – Título executivo que estabeleceu expressamente que não houve comprovação de que a parte exequente tinha conhecimento da*

*alienação e transmissão da posse desde a contratação – Impossibilidade de se utilizar a data da celebração do compromisso de compra e venda como termo final da cobrança – Compromisso não levado à registro – Tema 886 do C. Superior Tribunal de Justiça – Ciência inequívoca do condomínio a respeito da transação a partir da apresentação de réplica à contestação – Fixação desta data como termo final para as despesas de manutenção executáveis – Decisão reformada – Recurso parcialmente provido. Dá-se provimento parcial ao recurso.”(TJSP; Agravo de Instrumento 2205754-02.2023.8.26.0000; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/09/2023; Data de Registro: 28/09/2023).*

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO – CONDOMÍNIO – EXCEÇÃO DE PRÉ EXECUTIVIDADE – Discussão a respeito da prescrição de parte das obrigações condominiais executadas nos autos – Decisão que acolheu a pretensão da executada, reconhecendo a prescrição das verbas vencidas após superado o prazo quinquenal anterior à propositura da ação – Questionamento do exequente considerando a suspensão dos prazos prescricionais durante a vigência da Lei nº 14.010/20, dada a excepcionalidade da pandemia da COVID-19 – Vigência da lei entre 12.06.20 e 30.10.20 – Prazo prescricional suspenso por pouco mais de quatro meses – Ação executiva movida em 23.08.21, mantida a prescrição das cotas condominiais anteriores a 05.04.16 – Validade da cobrança para as cotas vencidas em 23.04.16 e 23.05.16 – Decisão parcialmente reformada. Agravo de instrumento parcialmente provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2079449-07.2022.8.26.0000; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/05/2022; Data de Registro: 24/05/2022).*

Assim, as parcelas vencidas em 23/08/2017 e seguintes são exigíveis.

Nesse ponto, acolhe-se em parte o apelo do condomínio embargado.

Passa-se, pois, ao exame do mérito.

Trata-se de embargos à execução de título executivo extrajudicial movida pelo Condomínio Parque Dom Pedro objetivando a satisfação de crédito exequendo relativo à unidade condominial de nº 34, bloco “E”, quanto às taxas de condomínio vencidas de maio de 2017 a novembro de 2022, na importância de R\$ 3.710,62 (três mil setecentos e dez reais e sessenta e dois centavos).

Os embargos à execução foram julgados parcialmente procedentes pela r. sentença de fls. 373/377, objeto dos recursos de apelação em análise.

Em que pesem as alegações da embargante, sabe-se que, quando se estabelece um condomínio, é obrigação dos condôminos, por interesse destes, a manutenção e conservação do edifício do qual fazem parte, concorrendo, cada qual, proporcionalmente, nas despesas necessárias, conforme estabelece o artigo 12 da Lei nº 4.591/67.

E entre os deveres do condômino está a de contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais, salvo disposição em contrário constante em convenção (artigo 1.336, I, do Código Civil).

No presente caso, é certo que, embora



exista a cessão da posse da unidade condominial, e se alegue a existência de contrato de financiamento do imóvel em 2005, data em que teriam os contratantes sido emitidos na posse do bem (cf. fls. 27/43) o fato é que, além de a transação correspondente não ter sido averbada no registro imobiliário (cf. fls. 26/29, dos autos da execução) não há nos autos prova de que a embargante tenha cientificado o Condomínio embargado acerca da transferência.

Assim, como proprietária do imóvel, é a recorrente parte legítima para integrar o polo passivo da lide, na condição de responsável pelo cumprimento da obrigação condominial.

Vale dizer 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.

Sobre o assunto, o C. Superior Tribunal de Justiça já 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, com efeito repetitivo, Rel. Ministro Luís Felipe Salomão,

Segunda Seção, julgado em 08/04/2015, DJEe 20/04/2015 - grifei).  
Referido precedente tem a ementa reproduzida na r. sentença (fl. 376).

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).

Na hipótese em tela, a embargante não comprovou averbação na matrícula imobiliária, tendo sido a demanda proposta contra quem constava no registro imobiliário como titular do domínio. E mais, também não demonstrou a apelante ciência da transferência de posse nos moldes apontados, valendo observar que, ainda, que os boletos são emitidos em nome da própria CDHU, como se verifica de fls. 33/55.

Nesse passo, a responsabilidade pelas obrigações condominiais recai obrigatoriamente sobre o possuidor (afastando-se a legitimidade do proprietário registral) apenas nas hipóteses em que o condomínio tenha ciência inequívoca da posse por terceiro, o que não se verifica na hipótese dos autos.

Ou seja, inexistente “in casu” comprovação

de que o condomínio possui ciência acerca de quem e a qual título atual ocupante está no imóvel. Logo, na qualidade de proprietária, deve a apelante responder por eventual débito apurado.

Neste sentido, julgados deste E. Tribunal de Justiça Paulista:

*“APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DÉBITOS CONDOMINIAIS. O débito condominial constitui obrigação propter rem e, portanto, em regra, deve ser suportado pelo proprietário. **Havendo compromisso de compra e venda ou cessão de posse, a responsabilidade pelas despesas condominiais pode recair tanto sobre o promitente vendedor, quanto sobre o promissário comprador.** Caso haja imissão na posse e ciência inequívoca do condomínio a respeito da transação, a responsabilidade pelo pagamento cabe exclusivamente ao adquirente. Orientação firmada pelo E. STJ no Recurso Especial Repetitivo nº 1.345.331/RS (Tema 886). No caso, a posse foi cedida em 2008. Condomínio que admite realizar o cadastramento dos moradores, concluindo-se, portanto, que tinha ciência da cessão. Ilegitimidade mantida. Honorários sucumbenciais majorados. **RECURSO NÃO PROVIDO**”. (TJSP – Apelação nº 1017324-85.2023.8.26.0161 – Rel. Des. Rosângela Telles – 31ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 17.12.2024 – grifei).*

*“Ação de cobrança. Despesas condominiais. Sentença de procedência. Inconformismo da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo*

*(CDHU). Alegação de ilegitimidade passiva afastada. Possibilidade de aplicação da teoria da dualidade do vínculo obrigacional, para reconhecer a legitimidade concorrente do promitente vendedor e do promissário comprador para responder pelo débito condominial mesmo que posteriores à imissão na posse, dada a natureza "propter rem" da obrigação e o interesse da coletividade. 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 firmado no recurso repetitivo REsp 1.345.331/RS. Legitimidade passiva da proprietária CDHU para responder pelos débitos condominiais posteriores à imissão na posse reconhecida, ressalvado seu direito de regresso em face de quem eventualmente ocupe ou tenha ocupado o imóvel gerador das despesas no período objeto da cobrança. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO” (TJSP – Apelação nº 1036110-83.2021.8.26.0506 – Rel. Des. L. G. Costa Wagner – 34ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 16.01.2024).*

*“DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA. Sentença de procedência do pedido. Ação ajuizada contra a proprietária do bem (CDHU). Sentença que deve ser mantida. Em não havendo prova da imissão na posse, bem como a ciência inequívoca do condomínio quanto ao compromisso de compra e venda, o vendedor responde pelo pagamento das despesas condominiais.*

*Precedente vinculativo do STJ (Resp nº 1345331/RS). Honorários recursais. Majoração. RECURSO NÃO PROVIDO*". (TJSP – Apelação nº 1002851-18.2019.8.26.0361 – Rel. Des. Alfredo Attié – 27ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 08.04.2020).

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL FUNDADA EM DESPESAS CONDOMINIAIS – Exceção de pré-executividade fundada em ilegitimidade passiva – Cabimento – Matéria de ordem pública que envolve questão de fato que pode ser provada de plano – **Falta de prova de que o condomínio teve ciência inequívoca da existência do termo de cessão e da ocupação provisória - Legitimidade passiva da proprietária CDHU** – Orientação jurisprudencial fixada pelo e. STJ, no regime do art. 543-c do cpc/73 (resp n.º 1.345.331/rs). - Recurso provido em parte, para conhecer e rejeitar a exceção de pré-executividade*". (TJSP – Agravo de instrumento nº 2104190-53.2018.8.26.0000 – Rel. Des. Edgard Rosa – 25ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 31.07.2018 - grifei).

Desta feita, provido em parte o recurso do exequente/embargado, é o caso de reformar a r. sentença para reconhecer a prescrição apenas das parcelas condominiais vencidas em maio, junho e julho de 2017, condenando, assim, a executada, no pagamento das parcelas condominiais vencidas a partir de agosto de 2017 e aquelas vencidas no curso da ação até a satisfação da dívida, nos termos do art. 323 do CPC.

Por fim, em virtude do trabalho adicional realizado em segunda instância, majoro a verba sucumbencial honorária de 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa para 20% (vinte por cento) nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Isto posto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso do condomínio embargado e **NEGA-SE PROVIMENTO** ao apelo da embargante, nos termos da fundamentação.

**ANA LUIZA VILLA NOVA**  
**Relatora**