

Registro: 2025.0000440542

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1010511-24.2023.8.26.0361/50000, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são agravados CONDOMINIO RESIDENCIAL VITORIA e MARIA D ASSUNCAO PIRES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Câmara Especial de Presidentes 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 FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), CAMARGO ARANHA FILHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE) E TORRES DE CARVALHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO).

São Paulo, 6 de maio de 2025.

HERALDO DE OLIVEIRA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO)

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial de Presidentes

VOTO Nº:70286

Agravo Interno Cível Nº: 1010511-24.2023.8.26.0361/50000

COMARCA: Mogi das Cruzes

Agravante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdhu

Agravados: Condominio Residencial Vitoria e Maria D Assuncao Pires

Ementa: DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. DECISÃO EM CONSONÂNCIA COM O TEMA 886 DO E. STJ. DESPROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo Interno contra decisão que negou seguimento a Recurso Especial, que versa sobre a legitimidade para responder por dívidas condominiais na hipótese de alienação de imóvel por meio de compromisso de compra e venda sem registro.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Aplicação do regime de recursos repetitivos ao caso concreto.

III. RAZÃO DE DECIDIR

3. Ao julgar o tema 886, o E. STJ assim decidiu: “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 período em que a posse*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

foi exercida pelo promissário comprador”.

4. Acórdão em consonância com o entendimento firmado sob o regime dos recursos repetitivos, ao decidir a matéria da legitimidade passiva, ante as peculiaridades do caso concreto.

5. Agravo que não trouxe elementos aptos à reforma da decisão.

IV. DISPOSITIVO

6. Agravo Interno a que se nega provimento.

Trata-se de **Agravo Interno Cível** interposto por Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdhu contra decisão que, em demanda de cobrança, **NEGOU SEGUIMENTO a Recurso Especial**, pois o V. Acórdão recorrido observou a orientação estabelecida no E. Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 1.345.331/RS, julgado sob o regime dos recursos repetitivos. Aduz que o V. Acórdão recorrido não aplicou o entendimento do tema 886 do E. STJ ao deixar de analisar os pressupostos da ilegitimidade passiva da agravante pelos débitos condominiais, em ofensa ao art. 927, III do CPC. Indica que ante as peculiaridades existentes no contrato da CDHU e das especificidades do caso, é de ciência do condomínio que a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais . Indica que há comprovação de que o imóvel foi entregue em 2003 ao mutuário.

É O RELATÓRIO.

Anote-se, inicialmente, que o Agravo Interno está sujeito à competência da Câmara Especial de Presidentes, nos termos do art. 33-A do Regimento Interno do Tribunal de Justiça, incluído pelo Assento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

Regimental nº 565/2017.

O recurso apenas comportará provimento se o recorrente demonstrar que, por ausência de similitude fática, a tese firmada no E. Superior Tribunal de Justiça sob o regime dos recursos repetitivos não se aplica ao caso concreto (*distinguishing*). Neste sentido, o REsp nº 1.885.384/RJ, Rel. Min. **Paulo de Tarso Sanseverino**, Terceira Turma, DJe de 24.5.2021, e o AgInt no RE no AgRg nos EREsp nº 1.039.364/ES, Rel. Min. **Laurita Vaz**, Corte Especial, DJe de 6.2.2018.

E este não é o caso dos autos.

A identidade fática e jurídica entre o V. Acórdão objeto do inconformismo especial e o paradigma apontado na decisão recorrida é evidente.

Com efeito, julgado o Recurso Especial nº 1.345.331/RS (tema 886), sob o regime dos recursos repetitivos, o E. Superior Tribunal de Justiça decidiu que a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais é definida não pelo registro do compromisso de compra e venda, mas através da relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário-comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. Caso haja 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, de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial de Presidentes

acordo com as circunstâncias de cada caso concreto. Confira-se a fls. 354/355.

Neste contexto, o V. Acórdão recorrido (fls. 293/298) está em perfeita sintonia com a orientação superior, ao concluir pela responsabilidade da promitente vendedora pelo pagamento dos débitos condominiais.

Confira-se trecho do V. Acórdão: *“In casu, malgrado a imissão na posse tenha sido demonstrada pelo termo de entrega das chaves do apartamento a MARIA D'ASSUNÇÃO PIRES em 18.09.2003 (fls. 149), não se comprovou a ciência por parte do condomínio a respeito da cessão da posse e promessa de compra e venda do bem por parte da CDHU, a qual deve, de acordo com o entendimento do E. STJ acima exposto, ser inequívoca, estreme de dúvidas. Ademais, o prédio construído pela parte apelante não goza de registro adequado perante o CRI, razão pela qual o compromisso de compra e venda celebrado com os mutuários não foi devidamente submetido à publicidade erga omnes decorrente do Registro Público Imobiliário, não se podendo presumir ciência do recorrido. Não há comprovação de qualquer comunicação procedida pela apelante ao condomínio a respeito de quem seria a compromissária compradora, sendo insuficiente a alegada posse longa dela. In casu, malgrado a imissão na posse tenha sido demonstrada pelo termo de entrega das chaves do apartamento a MARIA D'ASSUNÇÃO PIRES em 18.09.2003 (fls. 149), não se comprovou a ciência por parte do condomínio a respeito da cessão da posse e promessa de compra e venda do bem por parte da CDHU, a qual deve, de acordo com o entendimento do E. STJ acima exposto, ser inequívoca, estreme de*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

dívidas. Ademais, o prédio construído pela parte apelante não goza de registro adequado perante o CRI, razão pela qual o compromisso de compra e venda celebrado com os mutuários não foi devidamente submetido à publicidade erga omnes decorrente do Registro Público Imobiliário, não se podendo presumir ciência do recorrido. Não há comprovação de qualquer comunicação procedida pela apelante ao condomínio a respeito de quem seria a compromissária compradora, sendo insuficiente a alegada posse longa dela" (fls. 296/297).

Indiscutível, pois, a aplicação do regime dos recursos repetitivos.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao agravo.

HERALDO DE OLIVEIRA SILVA
Presidente da Seção de Direito Privado