

Registro: 2025.0000440551

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1018022-10.2022.8.26.0361/50000, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado CONDOMINIO RESIDENCIAL INDAIA III - APTO. 41 F.

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:70288

Agravo Interno Cível Nº: 1018022-10.2022.8.26.0361/50000

COMARCA: Mogi das Cruzes

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

Agravado: Condomínio Residencial Indaia Iii - Apto. 41 F

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, é de ciência do condomínio que a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais. Indica que há comprovação de que o imóvel foi entregue em meados de 2003 ao mutuário e ocupado por pessoas que desfrutaram dos serviços prestados pelo condomínio.

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. 301/302

Neste contexto, o V. Acórdão recorrido (fls. 236/244) 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: *“Conquanto a CDHU tenha juntado aos autos o “Ato de Cessão de Posse e Promessa de Compra e Venda de Imóvel e outras avenças” celebrado com Gildete dos Anjos Souza Carvalho (fls. 84/88), não consta que tenha registrado o instrumento, tampouco cientificou o condomínio de que o responsável pelas despesas da unidade eram os referidos promissários compradores, mutuários. Assim, repita-se, a ação de cobrança de despesas condominiais pode ser ajuizada contra o titular do domínio, “ex vi” do art. 12 da Lei Federal 4.591/64, ou contra eventuais compromissários compradores, desde que o condomínio tenha sido cientificado da negociação. Destarte, não comprovado que o condomínio tomou ciência da entrega das chaves do imóvel, a CDHU, como titular do domínio, é a responsável legal pela quitação das despesas condominiais, assegurando-se à proprietária o direito de regresso contra a compromissária compradora”* (fls. 241).

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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

HERALDO DE OLIVEIRA SILVA
Presidente da Seção de Direito Privado