

**Registro: 2025.0000440606**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1017117-05.2022.8.26.0361/50000, 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 II (APTO. 52-A).

**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: 70289**

**Agravo Interno Cível Nº: 1017117-05.2022.8.26.0361/50000**

**COMARCA: Mogi das Cruzes**

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

**Agravado: Condomínio Residencial Indaia Ii (Apto. 52-a)**

***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. Alega 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. 273/274

Neste contexto, o V. Acórdão recorrido (fls. 254/251) 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: *“Aqui nem compromisso de venda e compra existe e sequer é possível saber se o ocupante vem cumprindo os termos do contrato que firmou com a apelante. Nesse passo, não há a menor segurança jurídica de o apelado demandar apenas em face do apontado possuidor, dada a precariedade da posse que ele exerce sobre a unidade em questão, ressaltando-se que, de qualquer forma, ele foi condenado solidariamente com a apelante. Com relação ao débito exigido, os documentos juntados aos autos confirmam o valor da cota condominial, R\$ 100,00, aprovado na Assembleia realizada a 30.11.2020 (fls. 31/33), anotando-se que cabia à apelante demonstrar que o crédito perseguido está em desconformidade com a convenção e com as deliberações assembleares do período da dívida, até porque, como condômina, tem a prerrogativa de examinar toda a documentação do condomínio, as atas das assembleias e a convenção, de sorte que é ônus seu demonstrar eventual excesso da cobrança. O fato de a apelante não ter tomado ciência da dívida cobrada e nem ter sido constituída em mora não tem maior repercussão, pois é certo que a obrigação de pagamento dos rateios das despesas condominiais tem data certa de vencimento, incorrendo em mora “ex re” o condômino que não satisfaz a obrigação na data aprazada. Além disso, era*



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Câmara Especial de Presidentes**

*perfeitamente possível à apelada inteirar-se das contas do apelado, para o que bastava dirigir-se à administração e examinar os documentos pertinentes, nada indicando que tenha sido obstada a assim proceder, mesmo porque lhe era exigível impor algum controle para ter ciência da situação de inadimplência do ocupante da unidade condominial, posto que do contrato de cessão de posse consta que o não pagamento “das quotas de despesas de conservação, manutenção e administração do prédio” constitui motivo para a rescisão do contrato” (fls. 250/251).*

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**