



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000442893

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009656-21.2024.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelado CONJUNTO HABITACIONAL FRANCA J. WILSON PRESOTTO.

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) E MARRONE SAMPAIO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

GILSON DELGADO MIRANDA
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

2ª Vara Cível da Comarca de Franca

Apelação n. 1009656-21.2024.8.26.0196

Apelante: Cia de Des. Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

Apelado: Conjunto Habitacional Franca J. Wilson Presotto

Voto n. 31.538

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Cobrança de despesas condominiais. Execução de título extrajudicial proposta em face da CDHU, promitente vendedora. Legitimidade e responsabilidade concorrentes dos proprietários, promitentes vendedores. Dívida de natureza 'propter rem'. Entendimento adotado no REsp n. 1.442.840- PR, que deu a correta interpretação ao REsp n. 1.345.331-RS, julgado pela sistemática do artigo 543-C do CPC. Decisão mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a sentença de fls. 227/232, cujo relatório adoto, proferida pelo juiz da 2ª Vara Cível da Comarca de Franca, Marcelo Augusto de Moura, que julgou improcedentes os pedidos formulados nos embargos à execução e, por conseguinte, condenou a embargante ao pagamento das custas e despesas processuais comprovadas, bem como honorários advocatícios fixados em 20% sobre o valor atualizado da causa.

Segundo a apelante, executada, a sentença merece ser reformada, em síntese, "para que haja a exclusão da responsabilidade da CDHU do pagamento da despesa condominial por ser parte flagrantemente ilegítima, bem como para reconhecer a carência de ação e a inépcia da petição inicial, ou, na remota hipótese de transposição destes óbices, seja o provimento no sentido da total improcedência da ação".

Recurso tempestivo, preparado (fls. 525/253) e respondido (fls. 293/306).

Distribuído o recurso na forma da Resolução n. 903/2023 do OETJSP, não houve oposição ao julgamento virtual.

Esse é o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Atento aos limites impostos pelo efeito devolutivo do recurso e orientado pelo princípio dispositivo, atendo-me às irresignações nele especificamente deduzidas e, desde logo, digo que o recurso **não comporta provimento**.

Acerca da temática em voga importante destacar que há alguns anos, o Superior Tribunal de Justiça, em âmbito nacional e pela velha sistemática dos recursos repetitivos (artigo 543-C do Código de Processo Civil de 1973), uniformizou o entendimento de que "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 foi exercida pelo promissário comprador" (STJ, REsp n. 1.345.331-RS, 2ª Seção, j. 08-04-2015, rel. Min. Luis Felipe Salomão, Tema Repetitivo n. 886).

Entretanto, por força dos diversos problemas (práticos e teóricos) decorrentes desse entendimento, que fazia tábua rasa de toda concepção doutrinária e jurisprudencial anterior, já pouco tempo depois a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça entendeu por bem dar-lhe correta interpretação, retomando a orientação clássica sobre o tema a partir da tradicional teoria da dualidade das obrigações:

"Como se verifica nesses dispositivos [artigos 1.333, 1.334, 1.336 e 1.345 do Código Civil], a lei considera condômino o proprietário (inclusive o promitente vendedor), o promitente comprador e o cessionário de direito à aquisição, não havendo clara distinção quanto à obrigação de cada um deles no que tange às despesas condominiais.

Nos casos de promessa de compra e venda não ultimada, havia intensa controvérsia acerca da responsabilidade do promitente vendedor e do promitente comprador quanto ao pagamento das despesas condominiais.

Essa controvérsia foi enfrentada por esta Corte Superior no julgamento do REsp 1.345.331/RS, tendo-se consolidado, pelo rito

do art. 543-C do Código de Processo Civil, o entendimento de que a imissão na posse define a responsabilidade do promitente comprador pelas despesas condominiais.

[...]

Pela leitura isolada da tese 1, 'c', desse precedente, o proprietário ('in casu', promitente vendedor) estaria isento de arcar com as despesas de condomínio a partir da imissão do promitente comprador na posse do imóvel, o que conduziria à improcedência do pedido de cobrança deduzido nos presentes autos.

Porém, a tese firmada no repetitivo deve ser interpretada de acordo com a solução dada ao caso que deu origem à afetação.

No caso do REsp 1.345.331/RS, a ação de cobrança havia sido ajuizada contra o proprietário (promitente vendedor), tendo havido embargos de terceiro pelos promitentes compradores na fase de execução.

Naquele julgado, entendeu-se que a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais seria dos promitentes compradores, porque relativas a débitos surgidos após a imissão destes na posse do imóvel.

Porém, não se desconstituiu a penhora do imóvel, como se verifica no seguinte trecho do voto do relator: 'Assim sendo, a responsabilidade pelas despesas condominiais, nas circunstâncias expostas, deve recair sobre os adquirentes do imóvel, ora recorrentes, sendo legítima a penhora desate, em sede de execução de sentença'.

Há, portanto, uma aparente contradição entre a tese e a solução dada ao caso concreto, pois a tese 1, 'c', em sua literalidade, conduziria à desconstituição da penhora sobre o imóvel do promitente vendedor.

A contradição, contudo, é apenas aparente, podendo ser resolvida à luz da teoria da dualidade da obrigação, como passo a propor.

Observe-se, inicialmente, que o promitente comprador não é titular do direito real de propriedade, tendo apenas direito real de aquisição caso registrado o contrato de promessa de compra e venda.

Desse modo, o condomínio ficaria impossibilitado de penhorar o imóvel. Restaria, então, penhorar bens do patrimônio pessoal do promitente comprador.

Porém, não é rara a hipótese em que o comprador esteja adquirindo seu primeiro imóvel, e não possua outros bens penhoráveis, o que conduziria a uma execução frustrada.

Esse resultado, a meu juízo, não se coaduna com a natureza, tampouco com finalidade da obrigação 'propter rem'.

Quanto à natureza, é da essência dessa obrigação que ela nasça automaticamente com a titularidade do direito real e somente se extinga com extinção do direito ou a transferência da titularidade, ressalvadas as prestações vencidas.

Como se verifica, não há possibilidade de a obrigação se extinguir por ato de vontade do titular do direito real, pois a fonte da obrigação 'propter rem' é a situação de jurídica de direito real, não a manifestação de vontade.

Logo, a simples pactuação de uma promessa de compra e venda não é suficiente para extinguir a responsabilidade do proprietário pelo pagamento das despesas de condomínio.

De outra parte, quanto à finalidade, a obrigação 'propter rem' se destina a manter a conservação da coisa.

Sobre esse ponto, Maurício Bunazar, em obra dedicada exclusivamente ao tema, afirma que 'a verdadeira função da obrigação 'propter rem' é a conservação da 'res' objeto da situação jurídica, real ou pessoal, que deflagrou a obrigação' (Obrigação propter rem: aspectos teóricos e práticos. São Paulo: Atlas, 2014, p. 81).

Nessa esteira, ao se desconstituir a penhora sobre o imóvel, o atendimento da finalidade de conservação acaba sendo comprometida, pois o condomínio passa a depender da incerta possibilidade de encontrar bens penhoráveis no patrimônio do promitente comprador.

Vale lembrar, ainda, que a mera possibilidade de penhora do imóvel tem, por si só, o efeito psicológico de desestimular a inadimplência, de modo que a impossibilidade de penhora geraria o efeito inverso, atentando contra a finalidade da obrigação 'propter rem', que é manter a conservação da coisa.

Há premente necessidade, portanto, de se firmar

uma adequada interpretação da tese firmada pelo rito do art. 543-C do CPC, de modo a afastar interpretações contrárias à natureza e à finalidade da obrigação 'propter rem'.

Uma interpretação interessante pode ser obtida com a aplicação da teoria da dualidade do vínculo obrigacional, como propõe Bunazar ('ibid.', p. 146), para a hipótese de pluralidade de direitos subjetivos reais sobre a coisa.

A teoria da dualidade do vínculo obrigacional, conforme ensina Judith Martins-Costa, foi desenvolvida por Alois von Bekker e Ernst Immanuel Brinz, e aperfeiçoada por Von Gierke.

Esses juristas propuseram a decomposição da obrigação em débito ('schuld'), o dever de prestar, e responsabilidade ('haftung'), a sujeição do devedor, ou terceiro, à satisfação da dívida (cf. Comentários ao novo Código Civil, vol. V, tomo I. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 16).

Aplicando-se essa teoria à obrigação de pagar despesas condominiais, verifica-se que o débito deve ser imputado a quem se beneficia dos serviços prestados pelo condomínio, no caso, o promitente comprador, valendo assim o brocardo latino 'ubi commodat, ibi incommodat'.

Até aqui, não há, a rigor, nenhuma novidade.

A grande diferença é que o proprietário não se desvincula da obrigação, mantendo-se na condição de responsável pelo pagamento da dívida, enquanto mantiver a situação jurídica de proprietário do imóvel.

Essa separação entre débito e responsabilidade permite uma solução mais adequada para a controvérsia, preservando-se a essência da obrigação 'propter rem'.

Restauram-se, desse modo, as conclusões de um entendimento já trilhado por esta Corte Superior, em voto proferido pelo Min. RUY ROSADO DE AGUIAR, conforme se verifica na seguinte ementa:

'CONDOMÍNIO. Despesas. Ação de cobrança. Legitimidade passiva. - A ação de cobrança de quotas condominiais pode ser proposta tanto contra o proprietário como contra o promitente comprador, pois o interesse

prevalente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher, - entre aqueles que tenham uma relação jurídica vinculada ao imóvel (proprietário, possuidor, promitente comprador, etc.), - o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ressalvado a este o direito regressivo contra quem entenda responsável. - Ação promovida contra o proprietário. Recurso conhecido, mas improvido.' (REsp 194.481/SP, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, DJ 22/03/1999)" [anotei e grifei] (STJ, REsp n. 1.442.840-PR, 3ª Turma, j. 21-08-2015, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino).

E ainda que em termos, a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça parece estar dando os primeiros passos nesse mesmo sentido, como indica o seguinte voto convergente proferido pela Min. Isabel Gallotti:

"É certo que, em precedente julgado pelo regime dos recursos repetitivos, a Segunda Seção estabeleceu critérios para a definição da legitimidade passiva em caso de cobrança das despesas de condomínio:

[...]

Pela aplicação literal das teses firmadas nesse repetitivo, seria possível inferir que o atual proprietário não responderia por cota de condomínio relativa a período em que a posse do bem foi exercida pelo então mutuário/comprador com ciência do condomínio.

Penso, todavia, que a questão merece nova reflexão, a luz de luminoso precedente da Terceira Turma, de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, que buscou interpretar as teses formadas no mencionado repetitivo.

[...]

O voto do Ministro Sanseverino faz minucioso retrospecto da jurisprudência deste Tribunal a respeito da matéria, propondo solução que, ao meu sentir, harmoniza o sentido das premissas firmadas no repetitivo com a regra do art. 1.345 do Código Civil e o caráter 'propter rem' da obrigação.

[...].

As cotas condominiais são essenciais para a manutenção dos bens comuns e fazer face a despesas correntes. A indefinição a respeito do polo passivo da

obrigação pode implicar prejuízos, senão à coisa em si, à administração e ao bem estar da coletividade. O contrato, 'res inter alios acta' que é, não pode vincular o Condomínio, o que ocorreria, data vênua, se a imissão na posse fosse fator determinante para a definição do sujeito passivo da obrigação.

Penso que a orientação firmada no repetitivo é importante para consolidar o entendimento de que o condomínio pode exigir do promitente comprador, imitado na posse, o pagamento das cotas condominiais, independentemente de registro da promessa de compra e venda. Creio, todavia, que sua aplicabilidade não impede que as cotas sejam cobradas de quem consta como proprietário no registro imobiliário, sob pena de descaracterizar o caráter 'propter rem' da obrigação, em ofensa direta ao art. 1.345 do Código Civil.

Portanto, penso que o proprietário sempre será responsável pela despesa de condomínio, embora possa ter ação de regresso contra quem desfrutava, usufruía do imóvel na época das parcelas cobradas pelo condomínio" [grifei] (STJ, AgInt-REsp n. 1.288.890-PR, 4ª Turma, j. 24-11-2020, rel. Min. Marco Buzzi).

Assim, ainda que se pudesse discutir a legitimidade do promitente vendedor a partir do julgamento do Tema Repetitivo n. 886, é indubitoso que "o novo entendimento estabelecido pelo c. Superior Tribunal de Justiça parece reinterpretar o entendimento anterior de que a responsabilidade pelo pagamento dos débitos condominiais seria sempre objetivamente definida pela inequívoca ciência da imissão do promitente comprador na posse, restringindo a responsabilidade do promitente-vendedor ao período anterior à inequívoca ciência da imissão do comprador na posse, ainda que ausente o registro público. Tal novo entendimento privilegia a possibilidade de o condomínio cobrar de qualquer dos coobrigados promitente comprador e promitente vendedor, para evitar que a coletividade condominial seja prejudicada" (TJSP, Apelação n. 1015669-02.2019.8.26.0361, 35ª Câmara de Direito Privado, j. 28-02-2020, rel. Des. Artur Marques).

Nessa linha, com aplicação da interpretação conferida no julgamento do REsp n. 1.442.840-PR, que restabeleceu a jurisprudência anterior, já se acumulam precedentes neste egrégio Tribunal. Apenas para citar alguns: 1) TJSP, Apelação n. 1091948-41.2016.8.26.0100, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 20-02-2020, rel. Des. Luis Fernando Nishi; 2) TJSP, Apelação n. 10418321-24.2017.8.26.0576, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 23-09-2019, rel. Des. Caio Marcelo Mendes de Oliveira; 3) TJSP, Apelação n. 1013383-22.2017.8.26.0361, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 26-04-2018, rel. Des. Caio Marcelo Mendes de Oliveira; e 4) TJSP, Agravo de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Instrumento n. 2178133-40.2017.8.26.0000, 24ª Câmara de Direito Privado, j. 23-04-2018, rel. Des. Jonize Sacchi de Oliveira.

Destarte, no que tange à legitimidade passiva para a cobrança de despesas condominiais, a orientação hoje prevalente pode ser assim sintetizada: "a ação de cobrança de quotas condominiais pode ser proposta tanto contra o proprietário como contra o promissário comprador, pois o interesse prevalente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher, - entre aqueles que tenham uma relação jurídica vinculada ao imóvel (proprietário, possuidor, promissário comprador, etc.), - o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ressalvado a este o direito regressivo contra quem entenda responsável" (STJ, REsp n. 223.282-SC, 4ª Turma, j. 17-10-2000, rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar).

E por quê?

Porque, simplesmente, "a obrigação de pagar despesas de condomínio resulta da propriedade sobre o bem: 'propter rem'. Quem deve é a coisa, metáfora para dizer que quem deve é o dono, cujo nome importa pouco, porque a garantia da dívida assenta-se sobre a própria coisa. Prevalece o interesse da coletividade" (TJSP, Apelação n. 0026735-11.2010.8.26.0361, 28ª Câmara de Direito Privado, j. 26-07-2011, rel. Des. Celso Pimentel).

Como visto, na forma do repetitivo, corretamente interpretado em julgamentos posteriores, há legitimidade passiva 'ad causam' concorrente entre compromitente vendedor e compromissário comprador para responder pelas despesas condominiais do imóvel entre eles negociado.

Com efeito, "em se tratando a dívida de condomínio de obrigação 'propter rem' e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo. Afinal, se o débito condominial possui caráter ambulatorio, não faz sentido impedir que, no âmbito processual, o proprietário possa figurar no polo passivo do cumprimento de sentença" (STJ, AgInt-EDcl-REsp n. 1.858.396-PR, 3ª Turma, j. 14-09-2020, rel. Min. Nancy Andrighi).

Em outras palavras, é exatamente porque a dívida em questão tem natureza 'propter rem' que a penhora no bojo da execução pode perfeitamente ser realizada sobre o próprio imóvel gerador do débito.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Com isso, acerta-se que a garantia envolva na execução, direta ou indiretamente, quem atualmente está vinculado à unidade condominial (TJSP, Apelação n. 0001716-66.2011.8.26.0361, 28ª Câmara de Direito Privado, j. 13-09-2011, rel. Des. Cesar Lacerda). De qualquer forma, sempre será possível o regresso, em demanda autônoma, contra aquele que o proprietário entender como responsável final pelo débito. Não poderá, no entanto, livrar o imóvel de sua propriedade de responder pela dívida perante o condomínio – pois foi ele, repito, que gerou o débito exequendo.

Assim, "independente da presença (ou não) da ciência inequívoca do condomínio, o Requerido manteve a condição de proprietário do imóvel na vigência do compromisso de compra e venda, de modo que presente a responsabilidade solidária pelo cumprimento da obrigação de natureza propter rem até a data de registro da transferência da propriedade na matrícula do imóvel, nos termos dos artigos 1.245 e 1.336, inciso I, ambos do Código Civil" (TJSP, Apelação n. 1065421-18.2017.8.26.010, 35ª Câmara de Direito Privado, j. 03/05/2021, rel. Flavio Abramovici).

Também neste sentido:

Civil e processual. Ação de execução de despesas condominiais. Insurgência da executada contra decisão que acolheu em parte 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. (TJSP, Agravo de Instrumento n. 16348-33.2024.8.26.0000, 35ª Câmara de Direito Privado, j. 25/10/2024, rel. Mourão Neto)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Em suma, ainda que o pagamento do débito condominial cobrado ou executado seja, em última análise, obrigação ('schuld' ou 'debitum') de outrem, é o próprio imóvel – e, por consequência, aquele que tem relação jurídica material com ele – que deve responder ('haftung' ou 'obligatio') por esse débito perante o condomínio, pois oriundo de dívida indissociavelmente vinculada ao bem ('propter rem'), sendo assegurado o direito de regresso contra quem se entender como verdadeiro obrigado pelo pagamento.

Vale anotar, por oportuno, que não se desconhece a relevante função social das companhias habitacionais do estado de São Paulo para atender o invencível déficit por moradias. Também não se desconhece que a responsabilização dessas companhias retira delas o capital que poderia ser investido na construção de novos conjuntos residenciais. Mas é justamente por essas razões que se admite que eventual penhora no bojo da execução seja realizada sobre o imóvel gerador do débito. Com isso, acerta-se que a garantia envolva na execução, direta ou indiretamente, quem realmente está desfrutando da unidade condominial (TJSP, Apelação n. 0001716-66.2011.8.26.0361, 28ª Câmara de Direito Privado, j. 13-09-2011, rel. Des. Cesar Lacerda).

À vista dessas considerações, irretocável é a conclusão alcançada pelo juízo de primeiro grau.

Posto isso, nego provimento ao recurso. Deixo de majorar os honorários sucumbenciais fixados em favor do exequente, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, pois já fixados no patamar máximo legal.

GILSON MIRANDA
Relator
Assinatura Eletrônica