



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000449690

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0006044-24.2024.8.26.0348, da Comarca de Mauá, em que é apelante THM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados CONDOMINIO RESERVA VERDE, LEONARDO PEREIRA FERNANDES (JUSTIÇA GRATUITA) e DALILA SILVIA RIBEIRO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0006044-24.2024.8.26.0348
Comarca: Mauá
Apelante: THM Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Apelado: Condomínio Reserva Verde
Voto nº 38.999

APELAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA – DÉBITO CONDOMINIAL – Entendimento consolidado do C. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a responsabilidade do vendedor pelas despesas condominiais apenas pode ser afastada em caso de imissão na posse do adquirente e ciência inequívoca do condomínio acerca da transação – Ausente comprovação dos requisitos, permanece o compromissário vendedor responsável pelo pagamento dos débitos condominiais – Negado provimento.

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta por **THM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, nos autos da ação de cobrança movida por **CONDOMÍNIO RESERVA VERDE**, objetivando a reforma da sentença (fls. 496/500) proferida pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Mauá, Dr. José Wellington Bezerra da Costa Neto, que julgou procedente a ação para condenar os réus ao pagamento dos débitos condominiais em aberto de forma solidária. Em razão de sucumbência, condenou os requeridos ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Apela a empresa corré (fls. 511/515), sustentando, em síntese, que os réus **Leonardo Pereira Fernandes** e **Dalila Ribeiro Fernandes** são os verdadeiros proprietários do imóvel, conforme



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

contrato de compra e venda registrado no Cartório de Imóveis.

Devem arcar, assim, com a totalidade do débito inadimplido.

Ausentes contrarrazões, o apelo foi recebido nos efeitos devolutivo e suspensivo.

É o relatório.

Narra a parte autora que os corréus **THM Empreendimentos Imobiliários Ltda., Leonardo Pereira Fernandes e Dalila Ribeiro Fernandes** são solidariamente responsáveis pelos débitos condominiais vencidos dos meses de agosto/2019 a setembro/2021, no importe total de R\$ 24.226,72.

Julgada procedente a ação, a pessoa jurídica supracitada interpôs recurso de apelação afirmando que já havia contrato de compra e venda da unidade geradora da dívida registrado em Cartório desde o ano de 2017.

Entende, assim, que não é responsável pelos débitos inadimplidos pelos compradores.

Contudo, em que pese a irresignação do apelante, entendo que a r. sentença não comporta reforma.

As prestações condominiais consistem no valor pago pelo condômino, na proporção de sua quota-parte, para a conservação, sustento e adimplemento das despesas atinentes às áreas comuns do condomínio edilício. Possuem previsão legal expressa no artigo 1336, I do Código Civil, bem como no texto do artigo 12 da Lei 4.591/64, que dispõe

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

sobre a propriedade indivisa em edificações e incorporações imobiliárias, traduzindo-se em verdadeiro dever legal imposto àquele que exerce domínio sobre a unidade condominial.

Desta feita, nascem para o devedor exclusivamente em razão do direito real exercido sobre o bem, configurando, portanto, verdadeira modalidade de obrigação *propter rem*. Sobre o tema, válidas as palavras do Eminentíssimo Desembargador Celso Pimentel:

“A obrigação de pagar despesa 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 não importa tanto, porque a garantia da dívida assenta-se sobre a própria coisa. Em outras palavras, não interessa a pessoa de quem gerou as despesas. A obrigação, no caso, é chamada ambulatória que é aquela que acompanha a coisa independentemente de seu titular, ou de seu compromissário comprador, cuidando-se de espécie de obrigação mais real do que pessoal.” (in “Condomínio Edifício aspectos relevantes e aplicação do novo Código Civil”, Editora Método, p. 254/255)

Tratando-se de uma obrigação *propter rem*, a jurisprudência desta Corte firmou entendimento no sentido de que tais verbas podem ser exigidas em face de qualquer um daqueles que possua relação jurídica direta com o imóvel, tais como proprietário, promissário comprador ou possuidor, isolada ou conjuntamente, cabendo ao credor eleger aquele que mais prontamente possa responder pelo débito em respeito ao interesse da coletividade do condomínio, que se vê diariamente prejudicada e injustamente onerada em razão do condômino inadimplente.

Na mesma linha, lecionam Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery:

“Os negócios jurídicos inter vivos não são hábeis para transferir o domínio do imóvel, exigindo o nosso sistema jurídico o efetivo registro do negócio na entidade imobiliária registral própria. Admite-se, entretanto, também, seja

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

acionado o promissário comprador do imóvel, ou aquele que se identifica como dono e que já se fez conhecer no condomínio como alguém que exerce posse de dono sobre o imóvel. O condomínio, nessa última hipótese, assume o risco de ser impedido de executar a propriedade que consta registrada em nome de outrem pela dívida não paga. O ideal é que, diante da eventualidade de se apresentar como dono, perante o condomínio, alguém que não consta como tal do registro imobiliário, ambos sejam acionados, para que se forme em favor da massa título executivo contra os dois.” (in “Código Civil Comentado”, 7ª Ed., Editora RT, p. 1022)

Em sede de Recurso Especial repetitivo, porém, o Superior Tribunal de Justiça fixou uma limitação a esse entendimento: apesar da concordância com que afirmamos no sentido de que a configuração da responsabilidade pelas despesas condominiais é justificada pela relação jurídica material com o imóvel, deixa de ter responsabilidade o promitente vendedor a partir da imissão na posse pelo adquirente, e desde que o condomínio tenha ciência dessa realidade:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

promissário comprador. 2. No caso concreto, recurso especial não provido.
(REsp 1345331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA
SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015)

In casu, porém, ainda que exista demonstração da celebração de compromisso de venda e compra datado do ano de 2017, não há comprovação nos autos de que tenha havido a imissão dos compradores na posse do imóvel, tampouco que o condomínio apelado possuía inequívoca ciência acerca da relação jurídica entabulada entre eles.

Pelo contrário, os documentos de fls. 268/319 demonstram que as cobranças das taxas condominiais continuaram a ser enviadas ao apelante. Além disso, verifica-se que a convenção condominial somente fora instituída em janeiro/2019, o que reforça a tese de que não havia ainda imissão na posse pelos compradores (fls. 322/349).

Por isso, entendo que permanece a responsabilidade do vendedor pelo pagamento do débito, não havendo que se falar em ilegitimidade passiva.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

HUGO CREPALDI
Relator