



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000451751

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001202-80.2024.8.26.0510, da Comarca de Rio Claro, em que é apelante BANCO DO BRASIL S/A, é apelado CONDOMÍNIO JAPÃO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente), SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA E ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

LUIZ EURICO
Relator
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1001202-80.2024.8.26.0510

APELANTE: BANCO DO BRASIL S/A

APELADO: CONDOMÍNIO JAPÃO

ORIGEM: COMARCA DE RIO CLARO – 2ª VARA CÍVEL

RELATOR: Des. LUIZ EURICO

VOTO Nº 57.633

CONDOMÍNIO - AÇÃO MONITÓRIA -
ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL DO SUPERIOR
TRIBUNAL DE JUSTIÇA, CONSOLIDADA NO
JULGAMENTO DO RECURSO ESPECIAL
1.345.331/RS REPRESENTATIVO DE
CONTROVÉRSIA ART. 543-C DO CPC - AGINT NO
RECURSO ESPECIAL Nº 1378413- PR - NATUREZA
PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO - LEGITIMIDADE
CONCORRENTE, INDEPENDENTEMENTE DA
CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO
ACERCA DA TRANSAÇÃO - SENTENÇA MANTIDA
- RECURSO NÃO PROVIDO

Trata-se de recurso de apelação interposto por BANCO DO BRASIL S/A, em ação monitória para satisfação de despesas condominiais, ajuizada por CONDOMÍNIO JAPÃO, contra a r. sentença de fls. 192/194, julgando parcialmente procedente o pedido da parte autora e declarando constituído de pleno direito título executivo judicial, excluídos honorários, multa e juros sobre as despesas processuais e documentos para instrução da ação.

Alega, em suma, a sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da ação pois não tem a posse do bem que gerou a obrigação requerida. Aduz que a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais é de quem exerce a posse na condição de comprador, destacando que não houve a juntada do demonstrativo dos débitos ora pleiteados. Afirma que a sua atividade é apenas de operador financeiro do contrato, não havendo

relação entre o ora Apelante e o condomínio Apelado. Pede a reforma da r. sentença.

Recurso regularmente processado, com contrariedade (fls. 222/224), subindo os autos a esta Corte.

É o relatório.

Trata-se de ação de cobrança de despesas condominiais proposta em face de *Banco do Brasil S/A*, ora Apelante, em razão do não pagamento das despesas condominiais relativas à unidade 201, Bloco 04, localizado no condomínio recorrido.

Importa destacar que a obrigação debatida nos autos é *propter rem*, ou seja, acompanha a coisa vinculando o seu dono, seja ele quem for. Nesse tipo de obrigação, o sujeito passivo será substituído sempre que se alterar a titularidade do direito real em questão.

O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº 1.345.331-RS, de Relatoria do Min. Luís Felipe Salomão, submetido ao rito especial prescrito pelo artigo 543-C do Código de Processo Civil, para os casos em que se discute a responsabilidade pelo pagamento de obrigações condominiais de unidade autônoma objeto de compromisso de compra e venda não levado a registro, assim decidiu:

“Para efeito 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 ao período em

que a posse foi exercida pelo promissário comprador. 2. No caso concreto, recurso especial não provido.” (REsp nº 1.345.331/RS, 2ª Seção, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 8/4/2015, DJe 20/4/2015)”.

Assim, conforme referida decisão, para que seja afastada a legitimidade passiva do promitente vendedor são necessários os seguintes requisitos: a) que fique comprovada a imissão na posse pelo promissário comprador e b) a ciência inequívoca do condomínio a respeito do negócio.

Ademais, em recente decisão proferida na data de 15/03/2021, no julgamento do AgInt no Recurso Especial nº 1378413-PR, acerca da responsabilidade do promitente vendedor (proprietário) pelo pagamento de despesas condominiais, foi reforçado o entendimento da Corte Superior de Justiça de que existe legitimidade concorrente entre o promitente vendedor e o promitente comprador ainda que posteriores à imissão na posse, diante da natureza *propter rem* da obrigação, independentemente da ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

Confira:

“AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS DE CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE. INOVAÇÃO INCABÍVEL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. 1. Não se admite a adição, em sede de agravo interno, de tese não exposta no recurso especial, por importar em inadmissível inovação. 2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ). 3. A jurisprudência desta Corte evoluiu no sentido de que, uma vez demonstrado que o promissário comprador imitiu-se na posse do bem e sendo comprovado que o condomínio teve ciência inequívoca da transação, há legitimidade passiva concorrente de ambos os contratantes para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

promissário comprador. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1219742/PR, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/08/2017, DJe 22/08/2017)”

No caso dos autos, a legitimidade passiva do réu encontra-se evidenciada, porque figura como titular da propriedade imobiliária, o que autoriza sua permanência no polo passivo da ação, em decorrência da natureza real do débito noticiado pelo autor.

Nesse sentido:

"Apelação Cível – Condomínio – Execução de Título Extrajudicial – Embargos à execução – Rejeição - Insurgência do embargante – Ilegitimidade passiva e chamamento ao processo – Instituição financeira representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), figurando como proprietário do imóvel no registro competente - Legitimidade passiva para responder pelos débitos condominiais – Ainda que comprovada eventual alienação fiduciária do imóvel, não se afasta a responsabilidade do proprietário e do possuidor dada a natureza propter rem da obrigação, consoante precedentes firmados pelo C. STJ – Não fosse pela preclusão, incabível o chamamento ao processo, na hipótese dos autos - Sentença mantida – Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1010870-55.2023.8.26.0625; Relator (a): João Antunes; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 12/09/2024)."

Dessa forma, não há dúvida quanto à existência do débito, em decorrência de inadimplemento do banco Apelante no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cumprimento da obrigação que lhe cabe como condômino, sendo de rigor a manutenção da r. sentença.

Dessa forma, as razões ofertadas pela parte Apelante nesta fase não se apresentam revestidas do caráter de contraposição à versão celular da demanda, restando consubstanciadas em meras ilações desprovidas de assertiva que possa deslocar o desfecho dos fatos diferentemente do que restou adotado pela sentença.

Diante do exposto, nego provimento à apelação para manter integralmente a r. sentença, majorando os honorários sucumbenciais em favor da parte recorrida de 10% para 12% do débito, nos termos do artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil.

LUIZ EURICO
RELATOR