



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

**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

25ª Câmara Extraordinária de Direito Privado

**Registro: 2016.0000839403**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0043078-37.2005.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que são apelantes CLAUDINICE PEREIRA SILVA VENANCIO LIMA (HERDEIRO), MICHELLI VENANCIO (MENOR(ES) ASSISTIDO(S)) e RENATA VENANCIO (MENOR(ES) REPRESENTADO(S)), é apelado CONDOMINIO EDIFICIO RENASCER.

**ACORDAM**, em 25ª Câmara Extraordinária de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Acolheram a preliminar e deram provimento. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores KIOITSI CHICUTA (Presidente sem voto), RUY COPPOLA E FELIPE FERREIRA.

São Paulo, 17 de novembro de 2016.

**Melo Bueno**

**RELATOR**

Assinatura Eletrônica



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

**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

25ª Câmara Extraordinária de Direito Privado

*COMARCA:* SANTOS – 8ª VARA CÍVEL  
*APELANTES:* CLAUDINICE PEREIRA SILVA VENANCIO LIMA E OUTRAS  
*APELADO:* CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RENASCER  
*INTERESSADOS:* MONICA LUIZA MANDIRA DOS SANTOS; JOÃO CARLOS CORTEZ  
*JUIZ:* DARIO GAYOSO JÚNIOR

**VOTO Nº 38541**

**DÉBITOS CONDOMINIAIS – AÇÃO DE COBRANÇA**  
– Preliminar acolhida – Ilegitimidade passiva –  
Entendimento conforme recurso repetitivo do E. STJ –  
Natureza '*propter rem*' da obrigação – Ação procedente –  
Recurso provido.

Apelação interposta contra a r. sentença de fls. 479/484 que julgou procedente a ação de cobrança de despesas condominiais. As apelantes alegam, em síntese, a ilegitimidade passiva, devendo somente a atual proprietária, corré Mônica, responder pelo pagamento das despesas, eis que se trata de dívida '*propter rem*', bem como pelo disposto no art. 1.345 do CC (fls. 486/490).

O recurso foi regularmente processado e respondido a fls. 495/497. Houve parecer da D. Procuradoria Geral de Justiça, opinando pelo provimento do recurso (fls. 501/505). Autos redistribuídos nos termos da Resolução 737/2016.

É o relatório.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

25ª Câmara Extraordinária de Direito Privado

A presente ação de cobrança foi proposta, tendo em vista o inadimplemento das cotas relativas a despesas condominiais vencidas no período de 10/1999 a 3/2000 e 06/2001 a 10/2004, perfazendo um total de R\$9.613,57, originárias da unidade condominial nº 14 da porta 7 integrante do condomínio apelado. Relata, ainda, que o corréu João era o antigo proprietário da unidade condominial em questão, sendo certo que em razão de quotas inadimplidas, foi proposta ação de cobrança nº 427/2001, onde era devedor das despesas condominiais até 09/1999.

O imóvel foi levado a leilão e arrematado em 15/4/2005, pelo coapelante Aldo, já falecido, procedendo-se a substituição do polo passivo pelos seus sucessores. Após a liquidação do débito na referida ação de cobrança, ficou retido em conta bancária judicial o saldo remanescente de R\$8.831,25 em favor do corréu João. Ato contínuo, verifica-se que o coapelante Aldo cedeu os direitos do imóvel, em 14/9/2005, a corré Mônica. Contudo, ainda restava débito em aberto relativo aos períodos que ora se pretende ver quitado com a presente ação.

Com efeito, por se tratar de dívida "*propter rem*", ao condomínio é facultada a propositura da ação de cobrança de cotas condominiais contra aquele dentre os quais possuía liame jurídico com a unidade condominial (proprietário, promissário comprador, adquirente, arrematante, cedente etc.), tendo em vista que deve prevalecer o interesse da massa condominial, a fim de resgatar, de maneira mais célere, as despesas inadimplidas.

A jurisprudência da C. Corte Superior é pacífica, consoante entendimento em sede de recurso repetitivo, no sentido de reconhecer a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais do compromissário-comprador, quando ciente o condomínio do negócio

jurídico efetivado, independente de registro do compromisso de compra e venda no cartório competente. A propósito confira-se:

**"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 promissário comprador.**

**2. No caso concreto, recurso especial não provido<sup>1</sup>".**

Portanto, pelo conjunto probatório, notadamente pelos documentos a fls. 124/127 e fls. 278/281, averigua-se que houve ciência inequívoca do condomínio apelado quanto à transmissão da titularidade do imóvel em questão, conforme o instrumento particular de compromisso de compra e venda.

Deste modo, a r. sentença comporta modificação, ante a peculiaridade do caso concreto, para o reconhecimento da

---

<sup>1</sup> REsp nº 1345331 / RS - Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO - 2ª Seção - j. 08/04/2015.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

25ª Câmara Extraordinária de Direito Privado

ilegitimidade passiva das apelantes para adimplir as obrigações condominiais, ficando mantida no mais.

Ante o exposto, acolho a preliminar e dou provimento ao recurso.

**FERNANDO MELO BUENO FILHO**  
**Desembargador Relator**