



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2019.0000960436

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1044696-71.2018.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ..., é apelado

ACORDAM, em 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FABIO TABOSA (Presidente) e CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN.

São Paulo, 13 de novembro de 2019.

SILVIA ROCHA
RELATORA
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado
 Apelação nº 1044696-71.2018.8.26.0100
 11ª Vara Cível Central de São Paulo
 Apelante: ... Ltda.
 Apelado: ...
 Juiz de 1ª Instância: Christopher Alexander Roisin
 Voto nº 27952.

- Embargos à execução - Despesas condominiais - Compromisso de compra e venda não levado a registro - Irrelevância - Prova de que a promissária compradora se imitiu na posse do imóvel - Ciência do condomínio acerca da transação envolvendo a unidade devedora - Ilegitimidade passiva da promitente vendedora - Aplicação do REsp nº 1.345.331/RS, julgado em 8.4.2015 – Execução extinta - Recurso provido.

Insurge-se a embargante, em embargos à execução de débitos condominiais, contra r. sentença de fl. 117/121, integrada pela decisão de fl. 129/133, que os julgou improcedentes.

A apelante sustenta, em síntese, que: a) houve cerceamento de defesa, devendo ser aberta a oportunidade de produção de prova documental, consistente na apresentação das cartas de convocação de assembleias e respectivas listas de presença, a fim de comprovar que o atual proprietário e ocupante é a pessoa que vem sendo convocada para comparecer às assembleias condominiais; b) é parte ilegítima para figurar no polo passivo da execução, porque, ainda que a apelante conste como proprietária do imóvel na matrícula nº 187.388 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, é fato que ela celebrou instrumento particular de promessa de venda e compra daquele imóvel com a empresa ... Ltda., representada por seu administrador AJM, que atualmente ocupa a unidade, como sempre foi de conhecimento do condomínio apelado; c) a empresa ... Ltda. ocupa o imóvel desde março de 2014, quando se deu a entrega das chaves, ou seja, já integrava o condomínio mais de três anos antes do ajuizamento da execução, fato de pleno conhecimento do apelado, razão pela qual a demanda não pode ser direcionada à apelante, que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

construiu o empreendimento, mas nunca ocupou diretamente o apartamento nº 73 nem o alugou; d) situação idêntica à dos autos já foi enfrentada pelo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento de recurso repetitivo, Tema nº 886 (REsp 1.345.331), que deve ser observado; e) o instrumento de venda e compra assinado pelas partes, em sua cláusula 4.7, é expresso no sentido de que a promitente compradora da unidade deve arcar com todos os débitos advindos do imóvel, após sua assinatura; f) o apelado pretende o adimplemento de despesas condominiais sem, entretanto, apresentar o título executivo sobre o qual se funda a cobrança, inexistindo prova documental acerca dos alegados débitos em aberto, sendo que o condomínio nem mesmo acostou os boletos cujo inadimplemento afirma. Pede a anulação da sentença ou a sua reforma.

Recurso tempestivo e preparado.

Houve resposta.

Foi determinado ao condomínio embargado que juntasse aos autos os documentos relacionados no item 42 de fl. 11 dos embargos (fl. 175), tendo ele se manifestado a fl. 179/180 e juntado os documentos de fl. 181/236.

Como o documento de fl. 199 está incompleto, foi concedido novo prazo para que o condomínio juntasse sua cópia completa (fl. 238, item 1), mas o prazo decorreu sem manifestação (fl. 240), diante do quê o apelado foi advertido de que o não cumprimento daquela determinação implicaria na consideração de que ele não quis juntar a cópia completa do documento de fl. 199 e, portanto, em prova contra si mesmo (fl. 242, item 1).

Sobre os documentos juntados pelo embargado, a embargante se manifestou a fl. 245/249.

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Trata-se de embargos à execução proposta pelo Condomínio..., que pretende o recebimento de despesas condominiais vencidas, inadimplidas e incidentes sobre a unidade 73 do condomínio embargado, em 15.5.14, 5.6.14, 5.7.17, 5.8.17 e 5.9.17 (fl. 1/5 da execução 1099016-08.2017.8.26.0100, em apenso).

A execução foi promovida contra a embargante, ora apelante, que, de acordo com a matrícula nº 187.388 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (fl. 67/68, do apenso), é a proprietária do bem.

A embargante insiste na sua ilegitimidade passiva, alegando, em apertada síntese, que, em 22.5.13, firmou “instrumento particular de compromisso de venda e compra de unidade autônoma e outros pactos” com a empresa ... Ltda., representada por seu sócio AJM (fl. 35/62), o que sempre foi de conhecimento do condomínio embargado, de forma que a cobrança deveria ter sido dirigida à compradora.

Em sua resposta (fl. 105/108), o Condomínio sustenta a legitimidade da executada, porque não há prova de que o exequente foi comunicado da alienação do imóvel, bem como que é devida a cobrança, sendo a embargante responsável pelo débito, diante da natureza *propter rem* das taxas condominiais. Destaca, ainda, que há presunção *juris tantum* de que as despesas condominiais foram aprovadas ou decorreram de despesas indispensáveis e inadiáveis, dispensando-se a demonstração de sua aprovação.

Pois bem.

A matéria acerca da legitimidade do promitente vendedor ou promissário comprador para responder pelos débitos condominiais – notadamente quando se tratava de compromisso não levado a registro, como na espécie – foi solucionada no Recurso Especial nº 1.345.331/RS, em 08/04/2015, quando a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, por votação unânime, decidiu que:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

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 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 a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

2. No caso concreto, recurso especial não provido.

(REsp. 1.345.331/RS – 2ª Seção, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJ 08/04/2015)

No caso em apreço, a unidade devedora foi compromissada à venda e a promissária compradora foi imitada na posse do imóvel em 26.3.14, com a efetiva entrega das chaves (fl. 85).

Superada a questão da imissão na posse da unidade inadimplente, resta perquirir quanto à ciência inequívoca do condomínio embargado acerca dessa transação.

O condomínio nega que tivesse ciência da transação envolvendo a unidade devedora, mas a prova dos autos leva a conclusão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

contrária, a de que o apelado tinha efetivo conhecimento da alteração da titularidade do bem.

De plano, vê-se que a execução foi instruída com “relatório de débito atualizado monetariamente – cálculo até 02/10/2017”, onde consta “Unidade 000073 – ... Ltda. – A/C: AJ” (fl. 66 do apenso - grifei), o que evidencia que o condomínio tinha pleno conhecimento de que, ao menos na época da distribuição da execução, que ocorreu em 5.10.17, a unidade não era ocupada pela embargante, mas sim pela empresa ... Ltda., promissária compradora do imóvel.

Mas não é só. Na inicial dos embargos, a embargante alegou que o condomínio detém todas as informações sobre os condôminos que residem no empreendimento, de forma que deveria comprovar que os boletos de cobrança foram expedidos em nome da embargante e entregues a ela, assim como que ela foi convocada para comparecer e participar das assembleias condominiais. Pediu, por tais razões, que o condomínio fosse intimado “a apresentar: (i) os boletos de cobrança enviados à unidade, com a especificação de seu destinatário, (ii) cópia das 10 (dez) últimas assembleias do condomínio, com a lista de presença dos condôminos e (iii) comprovante de convocação do possuidor condômino da unidade nº 73 para comparecimento nas assembleias” (fl. 11, item 42).

Embora não tenha havido expressa determinação judicial nesse sentido, ela era desnecessária, tendo em vista que cumpria ao condomínio, ao apresentar sua impugnação aos embargos (fl. 105/108), juntar aos autos os documentos referidos pela embargante, porque era seu o ônus de provar a existência de fato impeditivo do direito alegado pela autora (CPC, art. 373, inc. II) e porque dela não se pode exigir a prova de fato negativo, ou seja, a de que não lhe foram endereçados os boletos ou enviadas as convocações para assembleias. Acontece que o apelado não o fez, limitando-se a arguir, em resumo, que, apesar de a embargante ter apresentado o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

instrumento particular de compromisso de venda e compra, não fez prova de que comunicou o condomínio sobre a transferência da posse da unidade, sendo que os argumentos apresentados pela executada “consistem em apenas suposições e formas que o Condomínio poderia saber de sua ilegitimidade, sem, entretanto, comprova-las” (*sic*, fl. 106). O apelado não apresentou, naquela ocasião, nenhuma justificativa para deixar de juntar cópias dos boletos, cartas de convocação, atas de assembleias ou respectivas listas de presença.

Ocorre que o fato de haver outro ocupante no imóvel e os boletos serem emitidos em nome dele ou de ele ter sido convocado e participado das assembleias, poderia, sim, demonstrar que o condomínio foi, efetivamente, comunicado acerca da alteração da titularidade do bem, razão pela qual a prova pretendida pela apelante era mesmo necessária.

Apesar disso, não há causa para anulação da sentença, porque a falta foi suprida pela conversão do julgamento em diligência, a fim de que o condomínio apelado juntasse aos autos os documentos relacionados no item 42 de fl. 11 dos embargos (fl. 175).

Em resposta, o embargado alegou que “não possui os boletos de cobrança enviados à unidade com especificação de seu destinatário, tendo em vista que são emitidos apenas uma via destinada ao proprietário, locatário ou possuidor. A comprovação de sua quitação pela Administradora se dá pelo banco via retorno de liquidação de débito de cobrança, “francesinha”, inexistindo necessidade guardar uma segunda via dos boletos emitidos.”, bem como requereu a juntada das dez últimas atas de assembleias e das listas de presença, e informou que “a convocação para comparecimento de assembleias, por se tratar de condomínio recente (finalizado apenas em 2014), é feita por editais e colocados nos elevadores” (*sic*, fl. 179/180) (grifei).

Dentre os documentos juntados com a manifestação do condomínio (fl. 181/236), veio cópia incompleta de lista de presença (fl. 199), razão pela qual foi determinado que ele juntasse a cópia completa (fl.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

7

238, item 1), mas o condomínio não se manifestou (fl. 240) nem mesmo após ter sido advertido de que o não cumprimento daquela determinação implicaria conclusão de que ele não quis juntar a cópia completa do documento de fl. 199 e, portanto, em prova contra si mesmo (fl. 242, item 1, e 286).

O embargado, como visto, alegou que as convocações para as assembleias são feitas por editais e colocadas nos elevadores, mas não é isso que está previsto no “caput” do art. 10º da sua Convenção: “As assembleias gerais serão convocadas pelo síndico ou por proprietários que representem $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos apartamentos, por via de carta registrada ou protocolo de recebimento, sendo que as deliberações adotadas na Assembleia terão competência de imposição a todos os condôminos, inclusive aos ausentes. As convocações se farão com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis e indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da assembleia. (...)” (*sic*, fl. 32/33 da execução em apenso), o que leva à conclusão de que o condomínio deixou de apresentar, deliberadamente, cópia das cartas de convocação expedidas ao condômino da unidade devedora.

Alegou, também, que não tem cópia dos boletos e que não há necessidade de guardar segunda via deles, mas, evidentemente, o condomínio teria como emitir segunda via, para comprovar que eles foram expedidos em nome da executada embargante, mas não o fez.

Ora, nenhum condomínio emite boletos ou convoca para assembleia quem não seja responsável pela unidade e, se o condomínio embargado não demonstrou que emitiu os boletos em nome da embargante nem que a convocou para as assembleias, na forma prevista em sua Convenção, como poderia ter feito facilmente, e, além disso, se não juntou cópia completa da lista de presença de fl. 199, o que faz presumir que a parte suprimida do documento informava a presença em assembleia do atual ocupante da unidade 73, a única conclusão possível é de que tanto os boletos como as cartas de convocação para as assembleias foram endereçadas à



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

8

promissária compradora do imóvel, a empresa ... Ltda., e que o apelado sabia que os direitos atinentes à unidade devedora haviam sido cedidos a ela, tanto que, repito, no demonstrativo do débito que instruiu a inicial da execução consta a promissária compradora como responsável pela unidade (fl. 66 do apenso).

Assim, embora a embargante figure como titular do domínio (fl. 67/68 do apenso), a prova dos autos só permite concluir que o embargado tinha inequívoca ciência da transação envolvendo a unidade devedora, bem como quanto à alteração dos detentores dos direitos do imóvel em questão.

Deste modo, conforme restou deliberado no acórdão antes referido, que sanou a controvérsia acerca da legitimidade para responder pelos débitos condominiais, preenchido o requisito da ciência inequívoca da transação envolvendo o imóvel, a responsabilidade recai sobre o promissário comprador. Logo, no caso em tela, a apelante não tem legitimidade passiva para responder à execução do débito condominial, ficando prejudicada a análise das demais questões suscitadas nos embargos.

Em suma, reconhecida a ilegitimidade da executada, os embargos são procedentes. Em consequência, julgo extinta a execução nº 1099016-08.2017.8.26.0100, sem julgamento do mérito, com base no art. 485, VI, do CPC, em relação à apelante, a quem se resguarda o direito de obter, na própria execução, o ressarcimento do valor levantado pelo apelado, devidamente atualizado (CPC, art. 776). Sucumbente, o embargado arcará com as custas e as despesas processuais, além de honorários aos advogados da embargante, que ficam arbitrados em 20% sobre o valor da causa atualizado (fl. 96).

Diante do exposto, dou provimento ao apelo.

SILVIA ROCHA
Relatora

9