



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0000684094

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001011-29.2023.8.26.0006, da Comarca de São Paulo, em que é apelante -----, são apelados ----- e CONDOMINIO RESIDENCIAL -----.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES (Presidente) E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 30 de julho de 2024.

**ELCIO TRUJILLO**  
Relator(a)  
Assinatura Eletrônica

10ª Câmara – Seção de Direito Privado

**Apelação nº 1001011-29.2023.8.26.0006**

Comarca: São Paulo

Ação: Compromisso de compra e venda – cobrança em regresso Apte(s):

-----Apdo(a)s: -----

**Voto nº 46.588**

COBRANÇA – Ressarcimento dos débitos condominiais pagos e anteriores à entrega das chaves – Alienação fiduciária em garantia devidamente registrada na matrícula do imóvel – Desdobramento da posse, com a posse direta exercida pela devedora fiduciante e a posse indireta pela credora fiduciária – Responsabilidade pelos débitos condominiais que é da devedora fiduciante, desde o registro da garantia – Artigo 23, parágrafo 2º da lei nº 9.514/97 Prevalência da legislação específica sobre o CDC Tese firmada pelo tema nº 1.095 em sede recursos repetitivos - Legítima a cobrança em face da



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

autora, que já se encontrava na posse direta desde a instalação do condomínio - Improcedência da ação - Sentença reformada - RECURSO PROVIDO.

Trata-se de ação de cobrança em regresso julgada procedente pela r. sentença de fls. 157/158, de relatório adotado.

Embargos declaratórios opostos (fls. 161/163 e 164/168), sendo rejeitados os da ré e acolhidos em parte os da autora (fls. 175).

Apela a ré alegando que a posse direta já havia sido transmitida à autora desde a instalação do condomínio, se tornando a responsável pelos débitos condominiais; pede a reforma da decisão (fls. 178/191). Contrarrazões (fls. 198/207 e 209).

Autos distribuídos inicialmente à 33<sup>a</sup> Câmara

2

de Direito Privado, à Desembargadora Relatora Carmen Lúcia da Silva (fls. 212). Pelo v. acórdão de fls. 213/218, no entanto, não conheceram do recurso, com a redistribuição do feito a esta Relatoria (fls. 222).

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

No caso, a ação é embasada em cobrança em regresso dos valores quitados pela autora referente a débitos condominiais anteriores à data da efetiva transmissão da posse com o recebimento das chaves da unidade.

A r. sentença julgou procedente a ação para responsabilizar os réus ao cumprimento da obrigação de fazer consistente em readequar a cobrança das taxas condominiais vencidas antes da efetiva entrega das chaves à autora, condenados os réus ao ônus de sucumbência, arbitrada a verba honorária em 15% sobre o valor corrigido da causa para cada réu.

Daí o apelo da ré.

Cumpre determinar de quem é a responsabilidade de pagamento dos débitos condominiais desde a instalação do condomínio até a efetiva entrega das chaves da unidade.

Alega a ré que essa responsabilidade é da



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

autora, pois já era a titular do domínio do imóvel.

Com efeito, aplica-se as regras da lei 9.514/97, que prevalece sobre o Código de Defesa do Consumidor, pois a ré comprovou o registro do contrato e da alienação fiduciária em garantia, sendo que, nos termos do artigo 23 da lei 9.514/97, “*constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título*”.

Segundo a tese firmada pelo rito dos repetitivos (tema 1.095):

***“Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.”*** (2ª Seção, REsp. 1.891.498/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 26.10.2022, v.u.).

3

E o artigo 23, parágrafo 2º da lei 9.514/97 atribui a responsabilidade pelos débitos do imóvel ao devedor fiduciante, sendo válida a atribuição contratual ao adquirente:

***“Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.***

***§ 1º Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.***

***§ 2º Caberá ao fiduciante a obrigação de arcar com o custo do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) incidente sobre o bem e das taxas condominiais existentes.”*** (grifo nosso).

Patente, portanto, a responsabilidade de pagamento dos débitos condominiais pela devedora fiduciante desde a instalação do condomínio, que ocorreu em 30.08.2021 (fls. 134/135), pois a autora já se encontrava na posse direta sobre o imóvel, comprovado o registro da garantia na matrícula em 05.12.2019 (fls. 139) e atribuído o apartamento a ela no instrumento de instituição, especificação e convenção do condomínio registrado em 19.08.2021.



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

Não é o caso de aplicação da tese firmada em sede de recurso repetitivo (tema 886)<sup>1</sup>, pois aqui a transmissão da posse não estava pendente, tendo sido efetivamente transferida à autora, com o regular registro da transferência na matrícula imobiliária.

Na jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça:

**“COMPRA E VENDA COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA POR ESCRITURA PÚBLICA**

*— Loteamento — Ação declaratória com restituição do indébito Responsabilidade pelo pagamento de IPTU*  
*— Negócio jurídico com natureza de escritura pública de compra e venda de imóvel — Contrato registrado na matrícula do imóvel — Aplicação do art. 23, da lei 9.514/97 — Constituição de propriedade fiduciária e desmembramento da posse — Responsabilidade tributária do devedor fiduciante que é proprietário e detém a posse direta — Inteligência do art. 34, do CTN*  
*— O credor fiduciário, antes da consolidação da*

<sup>1</sup> “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.” (2<sup>a</sup> Seção, REsp. 1.345.331, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 08.04.2015, DJe 20.04.2015).

4

*propriedade e da imissão na posse no imóvel objeto da alienação fiduciária, não pode ser considerado sujeito passivo do IPTU, pois sua propriedade é resolúvel — Situação não ocorrida no caso em apreço — Contrato que vem sendo adimplido por ambos os contratantes — Tributos cobrados da data da assinatura do contrato até seu registro no CRI, serão responsabilidade da vendedora, e, após o registro, da compradora-fiduciante — Precedentes — Devolução de eventual indébito que deve ser atualizado monetariamente a partir do desembolso e juros de mora a fluir da citação (art. 405, do CPC) — Sentença parcialmente alterada Apelo provido em parte — Sucumbência repartida Honorários advocatícios fixados com base no art. 85, §§8º e 14, do CPC.” (2<sup>a</sup>*

Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1049785-63.2022.8.26.0576, Rel.ª Des.ª Hertha Helena de Oliveira, j. 21.02.2024, v.u.);

*“Condomínio - Ação de declaratória de inexigibilidade de débito condominial e de repetição de indébito - O devedor fiduciante obriga-se ao pagamento das despesas condominiais, na forma dos artigos 27, § 8º,*



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

*e 23, § 2º, da Lei 9.514/1997 e do art. 1368-B do Código Civil - Ausência de hipótese de obrigação decorrente da posse de promissário comprador a justificar a aplicação da tese definida no REsp nº 1.345.331/RS, julgado em 8.4.2015 - Configurada a responsabilidade do autor, devedor fiduciante, ao pagamento das despesas condominiais da unidade do réu até a imissão da credora fiduciária na posse do bem - Mantida a sentença de improcedência da ação e dos embargos à execução de processo conexo -*

*Recurso não provido.” (29ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1016844-10.2022.8.26.0625, Rel.ª Des.ª Sílvia Rocha, j. 30.11.2023, v.u.);*

*“Apelação cível. Compra e venda de imóvel com cláusula de alienação fiduciária. Ação de rescisão de contratos cumulada com restituição dos valores pagos. Alegação de dificuldades financeiras em permanecer no negócio jurídico. Cláusula de alienação fiduciária. Natureza dos contratos firmados entre as partes que deve ser considerada. Situação que não trata de mero compromisso de compra e venda.*

*Contratos devidamente registrados na matrícula do imóvel, devendo ser analisado sob a égide da Lei nº 9.514/97. Interpretação do Tema 1095 do STJ. Propriedade fiduciária constituída de acordo com o artigo 23 da Lei nº 9.514/97. Autora, devedora fiduciante, interrompeu os pagamentos das parcelas e as rês exercearam o regular direito de promover a execução de seu crédito. Interpretação dos artigos 26*

5

*e 27 da Lei nº 9.514/97. Propriedade imobiliária consolidada em favor do credor fiduciário. Inaplicabilidade do disposto no artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor e da Súmula n. 1 desta C. Corte. Leilão extrajudicial resultou infrutífero. Adjudicação em favor do credor. Ausência de valor excedente em relação ao saldo devedor. Inexistência de valores a serem restituídos à devedora fiduciante. IPTU. Autora permaneceu na posse do bem. Imposição do pagamento das despesas relativas ao IPTU. Ônus da sucumbência invertido. Resultado.*

*Recurso provido.” (9ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1001618-36.2022.8.26.0472, Rel. Des. Edson Luiz de Queiroz, j. 16.02.2023, v.u.).*

Assim, cumpre a reforma da r. sentença para julgar improcedente a ação, invertido o ônus de sucumbência, fixados os honorários em prol dos patronos da parte contrária no total de 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade judiciária concedida à autora.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao  
recurso.

**ELCIO TRUJILLO**  
**Relator**  
Assinado Digitalmente

6