



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2013.0000177095**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 9167936-82.2009.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é apelante COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS COHAB CAMPINAS, é apelado CONDOMÍNIO NELSON RODRIGUES.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 JÚLIO VIDAL (Presidente) e GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 3 de abril de 2013.

**Manoel Justino Bezerra Filho**  
**relator**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA : CAMPINAS – 3ª VARA CÍVEL  
MM. JUIZ : RICARDO HOFFMANN  
APELANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS – COHAB  
CAMPINAS  
APELADO : CONDOMÍNIO NELSON RODRIGUES

**VOTO Nº 16788**

Condomínio – Cobrança – Ilegitimidade passiva – Alegação descabida – As despesas condominiais constituem obrigações “propter rem”, nas quais o “dever de prestar” vincula quem for titular do direito sobre a coisa, sendo a prestação devida em decorrência de tal titularidade; no caso, trata-se a apelante da proprietária do imóvel, legitimada portanto para o polo passivo da ação. Recurso não provido.

Trata-se de apelação da requerida (fls. 97/111) interposta ante a r. sentença (fls. 89/93) que julgou procedente o pedido inicial, condenando-a ao pagamento das despesas condominiais discriminadas na inicial, corrigidas pelos índices deste E. Tribunal e acrescidas de juros de mora de 1% ao mês, ambos desde 3.12.2007, mais as vincendas, além dos consectários legais.

Insurge-se a apelante contra o que foi decidido, alinhando as razões de inconformismo e aguardando o final provimento do recurso. Alega que é parte ilegítima para figurar no polo passivo da lide, vez que compromissou o imóvel em questão à venda para terceiro. Ademais, expõe que em contrato de promessa de compra e venda havido entre a ré e terceiro há cláusula expressa prevendo que o compromissário comprador é responsável pelo pagamento das despesas condominiais, desde o momento de sua assinatura. Ao final, afirma que os cálculos não foram devidamente discriminados.

O recurso é tempestivo e está preparado (fls. 112). Há contrarrazões a fls. 115/118. Dispensada a Revisão, nos termos do artigo 551, §3º, do CPC, os autos vieram à mesa de julgamento.

É o relatório.

Primeiramente, não há que se falar em ilegitimidade passiva por parte da requerida, vez que o documento de fls. 26 certifica a propriedade da unidade condominial em questão em nome da ré. Ademais, os documentos de fls. 74/80 também não provam ter havido transferência da propriedade da ré para terceiro, sendo absolutamente irrelevante para o caso o auto de reintegração de posse de fls. 81.

De qualquer forma, é certo que as despesas condominiais constituem obrigações “*propter rem*”, nas quais o “dever de prestar” vincula quem for titular do direito sobre a coisa, sendo a prestação devida em decorrência de tal titularidade. A propósito, confira-se o julgado do qual foi Relator o Desembargador Egidio Giacoia, Apelação sem Revisão nº 701.335-00/2, quando compunha o hoje extinto Segundo Tribunal de Alçada Civil:

*DESPESAS DE CONDOMÍNIO - Cobrança - Legitimidade Passiva - Compromissário Comprador com Título Registrado - Transferência Particular - Recurso Provido. - O Condomínio pode ajuizar ação para cobrança de despesas condominiais, de natureza "propter rem", elegendo para compor o pólo passivo da demanda tanto o proprietário do imóvel, como o compromissário comprador com título registrado no Registro de Imóveis, podendo também voltar-se contra o detentor da posse, em havendo ciência inequívoca da ocupação.”*

Neste mesmo sentido:

*Condomínio – Proprietária que compromissou a unidade por documento particular não registrado – Responsabilidade desta pela dívida em aberto – Se a unidade está registrada em nome da proprietária, esta é a legitimada para ocupar o pólo passivo em ação de cobrança, respondendo pelas despesas condominiais ante a natureza “propter rem”. Prevalece o*

*interesse da comunidade condominial, que pode ajuizar a ação contra o proprietário ou contra o promissário comprador, ou ainda contra ambos. Sentença reformada para inclusão da apelada no pólo passivo. A multa moratória é de 20% no regime do CCivil anterior e 2% no regime do novo CCivil – Verba honorária fixada em 10% sobre o valor do débito – Recurso provido, v.u. – (TJSP – Agravo de Instrumento nº 1.097.957-0/7 – j. 28.01.08).*

A r. sentença deu portanto correta solução à lide ao reconhecer a legitimidade da ora apelante para compor o polo passivo da demanda, sendo de sua responsabilidade o pagamento das cotas condominiais. O fato de haver cláusula no contrato de compromisso de compra e venda estabelecendo a obrigação do adquirente de pagar as despesas condominiais não vincula o terceiro, pelo princípio da relatividade dos contratos, que apenas pode obrigar os contratantes.

Por outro lado, o demonstrativo de fls. 4/6 discriminou as despesas condominiais em atraso, o período a que se referem, o vencimento e o valor com a correspondente multa, de sorte que os cálculos mostram-se claros; caberia à apelante, caso não concordasse com o montante exigido, impugná-lo de forma fundamentada, indicando o valor que entende devido, o que também não o fez.

Os valores condominiais são devidos enquanto durar a obrigação, na forma do que estabelece o artigo 290 do CPC, de tal forma que enquanto não estiverem quitados todos os valores condominiais em aberto, a execução das parcelas ocorrerá nestes mesmos autos independentemente de qualquer nova ação.

**Nega-se provimento ao recurso.**

**MANOEL JUSTINO BEZERRA FILHO**  
**Relator**