



Apelação Cível nº 0018093-03.2019.8.19.0208

Apelante: GLAUCIA VASQUES DE OLIVEIRA DE AZEVEDO

Apelado: CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL CIDADE DO SOM

(Classificação: 08)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PROPRIETÁRIOS REGISTRAIS E POSSUIDORA DIRETA. AÇÃO DE USUCAPIÃO EM CURSO. ALEGAÇÃO DE ALIENAÇÃO NÃO COMPROVADA. RESPONSABILIDADE DOS ESPÓLIOS. LIMITAÇÃO ÀS FORÇAS DA HERANÇA. SENTENÇA MANTIDA.

1. Ação de cobrança de cotas condominiais ajuizada contra os espólios dos proprietários registrais e contra a possuidora direta do imóvel. Sentença de procedência, com condenação ao pagamento das cotas vencidas e vincendas.

2. Espólios que sustentam não manter relação material com o imóvel, cuja posse exclusiva seria exercida há muitos anos por terceira, autora de ação de usucapião. Alegam, ainda, alienação anterior do bem e pretendem sua exclusão da cobrança ou, subsidiariamente, a reabertura da instrução.

3. Irregularidade na intimação da sentença que não gerou prejuízo. Apelação tempestivamente interposta, com impugnação integral do julgado. Gratuidade de justiça deferida aos apelantes para fins recursais.

4. Despesas condominiais de natureza propter rem. Responsabilidade que deve considerar a relação material estabelecida com o imóvel, não se limitando à titularidade



formal. Posse qualificada da corr  que justifica sua responsabilização.

5. A  o de usucapião ainda não julgada. Impossibilidade de reconhecer, nesta demanda, que a aquisição originária já estivesse consumada no período das cotas cobradas. Alegada alienação do imóvel igualmente não comprovada.

6. Tema 886 do STJ. Conhecimento da ocupação do imóvel por terceira que não se confunde com ciência inequívoca de negócio jurídico de transferência. Ausência de prova da transação invocada pelos apelantes.

7. Desnecessidade de reabertura da instrução. Elementos relevantes já documentados, sem indicação de prova tempestivamente requerida e indeferida.

8. Responsabilidade dos espólios mantida, limitada às forças dos respectivos acervos hereditários. Arts. 1.792 do Código Civil e 796 do CPC.

9. Recurso desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível em referência, acordam os Desembargadores desta 19  Câmara de Direito Privado, na forma da minuta e da certidão de julgamento que serão publicadas.

RELATÓRIO

Na forma regimental, adoto o relatório contido na sentença (id. 396):

“Trata-se de ação de cobrança de cotas condominiais ajuizada por CONDOMINIO DO CONJUNTO HABITACIONAL CIDADE DO SOM em face de ESPOLIO DE EVANILDO DE OLIVEIRA.

No Index 188 o autor solicitou a inclusão no polo passivo de DANIELLE CRISTINE DA SILVA, porque esta teria se identificado ao Oficial de justiça como proprietária da unidade habitacional.

Em contestação, Danielle afirmou preliminar de ilegitimidade passiva porque apenas teria ajuizado ação de usucapião do imóvel, mas a ação ainda não teria sido julgada (index 236).

Limita-se a esta arguição nada explicando sobre o não pagamento do condomínio.

No INDEX 247 o autor, em réplica, informa que desejava manter EVANILDO OLIVEIRA assim como GLECIA VASQUES DE OLIVEIRA, no polo passivo.

No INDEX 237 contestação de GLECIA VASQUES DE OLIVEIRA argumentando ilegitimidade passiva porque não é a possuidora direta do imóvel, mas sim a ré Daniele.

No index 392 réplica em que o autor requer que a contestação seja entendida como contestação dos espólios.”

O dispositivo foi assim redigido:

“Isto posto, JULGO PROCEDENTES OS PEDIDOS E CONDENO O ESPÓLIO DE EVANILDO DE OLIVEIRA, GLECIA VASQUES DE OLIVEIRA E DANIELLE CRISTINE DA SILVA a pagarem todas as cotas condominiais vencidas e vincendas, com correção monetária pelo IPCA e juros pela SELIC descontado o IPCA desde o vencimento de cada cota condominial por ser dívida a termo. Condeno as rés nas custas e honorários advocatícios em 10% do valor da condenação.”

Recorre a parte a parte ré, Glaucia Vasques de Oliveira, sustentando, preliminarmente, a nulidade da intimação da sentença, por não ter sido realizada em nome da advogada constituída pelos espólios, apesar de sua regular habilitação nos autos, razão pela qual requer a



restituição do prazo recursal e o reconhecimento da tempestividade da apelação.

No mérito, afirma que o imóvel foi alienado pelo falecido há muitos anos e permaneceu sob a posse direta, exclusiva, contínua e com intenção de domínio da adquirente, sem que os espólios ou a herdeira exercessem posse, administração ou fruição do bem, ou dele obtivessem proveito econômico. Destaca que a possuidora ajuizou ação de usucapião e que, nessa demanda, o próprio condomínio reconheceu que ela reside no imóvel há pelo menos vinte anos, circunstância também demonstrada pela titularidade da conta de energia elétrica.

Defende que, embora as despesas condominiais tenham natureza vinculada ao imóvel, a responsabilidade deve recair sobre a possuidora que utiliza exclusivamente a unidade e usufrui dos serviços condominiais. Alega que a sentença, ao considerar apenas a natureza declaratória da usucapião, deixou de examinar a realidade possessória verificada durante o período da cobrança e impôs obrigação a quem não contribuiu para a formação da dívida. Sustenta, ainda, que a condenação simultânea do espólio e da possuidora viola a razoabilidade, a proporcionalidade e a vedação ao enriquecimento sem causa.

Requer a reforma da sentença para que a cobrança seja julgada improcedente em relação aos espólios, com o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva quanto aos débitos posteriores à transferência da posse. Subsidiariamente, pede a anulação da sentença e a reabertura da instrução para apuração da titularidade do imóvel e da responsabilidade pelos encargos condominiais. Caso mantida alguma responsabilidade, pretende que ela seja limitada às forças da herança, nos termos do art. 1.792 do Código Civil, por não haver prova de que a



herdeira tenha recebido proveito econômico ou de que o acervo hereditário comporte a condenação. Postula, por fim, a inversão dos encargos sucumbenciais (id. 404).

O recurso foi contrarrazoado (id. 427).

É O RELATÓRIO. PASSO A DECIDIR.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço da apelação.

- DA ADMISSIBILIDADE E DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA

Embora a sentença tenha sido encaminhada à Defensoria Pública quando os espólios já estavam representados por advogada regularmente constituída, a irregularidade não comprometeu o exercício do direito de defesa.

A apelação foi interposta em 12/06/2026, antes mesmo da certificação da intimação, com impugnação integral do julgado, tendo o próprio cartório reconhecido sua tempestividade. Não houve, portanto, prejuízo que justifique a renovação do ato ou a restituição de prazo já exercido, conforme os arts. 218, § 4º, e 282, § 1º, do CPC.

A apelação foi protocolada em nome de Glaucia Vasques de Oliveira. O conteúdo da petição, contudo, deixa claro que a insurgência é deduzida em favor dos espólios de Evanildo de Oliveira e Glecia Vasques de Oliveira, assim identificados ao longo das razões e nos pedidos formulados.



A inadequação formal não impede o conhecimento da apelação, pois inexiste dúvida quanto às partes que pretendem a reforma da sentença. Incidem, na hipótese, os princípios da instrumentalidade das formas e da primazia do julgamento de mérito.

Quanto à gratuidade de justiça, foram apresentados declaração de hipossuficiência e comprovante de rendimentos, além da afirmação de que os acervos hereditários não dispõem de recursos financeiros. A permanência formal do imóvel em nome dos falecidos não demonstra, por si só, liquidez suficiente para suportar as despesas processuais, especialmente porque o bem se encontra há muitos anos na posse de terceiro e é objeto de ação de usucapião.

Defere-se, assim, a gratuidade aos apelantes para o processamento da apelação, sem extensão de seus efeitos à corré Danielle Cristine da Silva Santos.

- CONTEXTO DO CASO

Trata-se de ação de cobrança de cotas condominiais ajuizada contra os espólios de Evanildo de Oliveira e Glecia Vasques de Oliveira, proprietários registrais da unidade. No curso do processo, Danielle Cristine da Silva Santos foi incluída no polo passivo, diante da informação de que exercia a posse direta do imóvel e havia ajuizado ação de usucapião.

A sentença julgou procedente o pedido e condenou os proprietários registrais e a possuidora ao pagamento das cotas condominiais vencidas e vincendas.



Em sua apelação, os espólios sustentam, em síntese, que não mantêm relação material com o imóvel, cuja posse exclusiva seria exercida por Danielle há muitos anos, em decorrência de alienação realizada pelo antigo proprietário. Alegam que a própria possuidora ajuizou ação de usucapião e que o condomínio tinha conhecimento de sua ocupação. Pretendem, por isso, ser excluídos da cobrança ou, subsidiariamente, a anulação da sentença para reabertura da instrução.

- DA RESPONSABILIDADE PELAS COTAS CONDOMINIAIS

As despesas condominiais decorrem da relação jurídica mantida com o imóvel e apresentam natureza propter rem, nos termos dos arts. 1.336, I, e 1.345 do Código Civil. A identificação do responsável pelo pagamento, contudo, não se resolve exclusivamente pela titularidade formal constante do registro, devendo considerar as particularidades da relação material estabelecida com a unidade.

No caso, é incontroverso que o apartamento permanece registrado em nome de Evanildo de Oliveira e Glecia Vasques de Oliveira. Também está demonstrado que Danielle Cristine da Silva Santos exerce a posse direta do imóvel desde período anterior às cotas cobradas e pretende, em ação própria, o reconhecimento da aquisição da propriedade por usucapião.

A posse exercida por Danielle justifica sua responsabilização pelas despesas condominiais, capítulo da sentença que não é objeto desta apelação.

A questão consiste em saber se essa circunstância é suficiente para afastar a responsabilidade dos espólios.



A resposta é negativa.

A existência da ação de usucapião não permite concluir, no estado atual, que os espólios tenham perdido sua vinculação jurídica com o imóvel no período correspondente às cotas cobradas.

Embora a sentença que reconhece a usucapião tenha natureza declaratória, a demanda ainda não foi julgada. Não cabe, nesta ação de cobrança, antecipar sua conclusão e definir incidentalmente se, e em que momento, foram preenchidos todos os requisitos necessários à aquisição originária da propriedade.

O ajuizamento da usucapião demonstra a pretensão de Danielle de obter o reconhecimento do domínio, mas não comprova, por si só, que a aquisição originária já estivesse consumada no período discutido nestes autos.

Também não ficou demonstrada a alienação invocada pelos apelantes.

Afirma-se que o imóvel teria sido transferido pelo falecido a Jorge Luiz Barroso dos Santos, pai de Danielle, em 1994. Não foi apresentado, entretanto, contrato de compra e venda, promessa de cessão, escritura, comprovante de pagamento ou outro documento que demonstre a existência e as condições desse negócio jurídico.

A circunstância de Danielle ocupar o imóvel há muitos anos tampouco comprova, por si só, a alegada alienação. Posse prolongada e transferência negocial de direitos sobre o imóvel são fatos juridicamente



distintos.

A orientação firmada no Tema 886 do STJ não conduz a conclusão diversa. Na hipótese de compromisso de compra e venda não registrado, a responsabilidade pelas cotas condominiais deve considerar a imissão do adquirente na posse e a ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

No caso, está demonstrado que o condomínio conhecia a ocupação de Danielle e chegou a emitir cobranças em seu nome. Não há, porém, prova de que tivesse ciência inequívoca da alegada compra e venda. Ao contrário, o condomínio afirma que conhecia Danielle como ocupante e pagadora das cotas, mas desconhecia a natureza jurídica de sua relação com o imóvel.

Desse modo, a situação dos autos não autoriza a aplicação do Tema 886 para excluir os proprietários registrais. Falta justamente a demonstração do negócio jurídico cuja ciência pelo condomínio permitiria reconhecer a transferência da relação material para a adquirente.

A condenação de Danielle também não é incompatível com a manutenção da responsabilidade dos espólios. A obrigação da possuidora decorre da relação material que mantém com a unidade, enquanto a dos espólios subsiste porque permanecem titulares registrais e não demonstraram fato jurídico apto, neste processo, a afastar sua vinculação com o imóvel.

Naturalmente, o pagamento da dívida por qualquer dos responsáveis extinguirá a obrigação correspondente perante o condomínio, não se admitindo duplicidade de satisfação.



- DA REABERTURA DA INSTRUÇÃO

Também não há fundamento para anular a sentença ou reabrir a instrução.

A posse de Danielle, a titularidade registral dos falecidos e a existência da ação de usucapião estão suficientemente documentadas. Os apelantes não indicam prova tempestivamente requerida e indeferida, nem demonstram de que modo nova instrução poderia suprir a ausência de documento relativo à alienação que afirmam ter ocorrido em 1994.

A controvérsia comportava, portanto, julgamento no estado em que se encontrava, nos termos do art. 355, I, do CPC.

- DA LIMITAÇÃO DA RESPONSABILIDADE DOS ESPÓLIOS

Por fim, a responsabilidade decorrente da condenação dos espólios está limitada às forças dos respectivos acervos hereditários.

Enquanto não ultimada a partilha, é a herança que responde pelas obrigações do falecido, na forma do art. 796 do CPC. Após a partilha, eventual responsabilidade dos herdeiros fica restrita às forças da herança e à proporção do quinhão recebido, nos termos do art. 1.792 do Código Civil.

- CONCLUSÃO

Em síntese, a posse prolongada exercida por Danielle justifica sua responsabilização pelas cotas condominiais, mas não basta para



excluir os espólios. A alienação alegada pelos apelantes não foi comprovada, e a ação de usucapião ainda pendente não permite reconhecer, nesta demanda, que a aquisição originária já se havia consumado no período das cotas cobradas. Subsiste, portanto, a responsabilidade dos espólios, limitada aos respectivos acervos hereditários.

Pelo exposto, **nego provimento à apelação**, mantida a sentença, com a explicitação de que a responsabilidade dos espólios se limita às forças dos respectivos acervos hereditários.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

LUCIANO SABOIA RINALDI DE CARVALHO
Desembargador Relator