

DÉCIMA QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível nº 0022079-17.2018.8.19.0202

Apelante: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VILA REAL

Apelado: ROSSI RESIDENCIAL S/A

Relator: Des. Marília de Castro Neves Vieira

CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINAIS.
LEGITIMIDADE PASSIVA.

I.CASO EM EXAME

1.Apelação cível visando a reforma da sentença que reconheceu a ilegitimidade passiva.

II.QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2.Examinar se a ré, em nome de quem se encontra transcrito o imóvel, tem legitimidade para responder pelas cotas do condomínio.

III.RAZÕES DE DECIDIR

3.Cobrança de cotas condominiais. Obrigação *propter rem*. Legitimidade passiva daquele em cujo nome se encontra transcrito o imóvel.

4.O reconhecimento da responsabilidade do promissário comprador pelo pagamento dos débitos condominiais exige a comprovação da ciência do Condomínio acerca da alienação e a efetiva imissão na posse do promissário comprador. Ato inexistente no caso em exame.

IV.DISPOSITIVO E TESE

4.Provimento do recurso para julgar procedente o pedido.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0022079-17.2018.8.19.0202 em que é Apelante CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VILA REAL e Apelada ROSSI RESIDENCIAL S/A.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Quinta Câmara de Direito Privado, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, no julgamento do presente recurso, na forma da certidão lavrada pela Secretaria da Câmara.



Ação de cobrança de cotas condominiais deduzida em face da proprietária constante do RGI.

Defesa com preliminar de ilegitimidade passiva ao argumento de que a unidade foi vendida a Sra. Ana Luiza de Souza, através de instrumento particular de compromisso de compra e venda no ano de 2001.

Com a juntada do instrumento particular de promessa de compra e venda o autor pediu a retificação do polo passivo (fls. 221).

Sobreveio a sentença nas fls. 239, reconhecendo a ilegitimidade passiva e julgou improcedente o pedido, imputando ao autor a sucumbência, com honorários de 10% do valor da causa.

Apelo do autor, perseguindo a reversão, ao argumento de que não tinha conhecimento do negócio jurídico celebrado através de instrumento particular, sem registro na matrícula do imóvel.

Pede a reforma do julgado para anular a sentença e determinar o prosseguimento do processo com a manutenção do apelado no polo passivo, bem como a inclusão da promitente compradora.

Contrariedade em prestígio da sentença.

Este o relatório.

O documento inserto nas fls. 202, revela que o imóvel foi alienado através de instrumento particular de promessa de compra e venda, não levando a registro a escritura.

É certo que não há necessidade de registro do compromisso de compra e venda, como vem se posicionando a jurisprudência do Colendo STJ uma vez que as despesas condominiais são de responsabilidade, em princípio, daquele que detém a qualidade de proprietário do bem, ou, ainda, do titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição.

Não é menos certo, contudo, nos termos da jurisprudência desta Corte, que o reconhecimento da responsabilidade do promissário comprador pelo pagamento dos débitos condominiais exige a comprovação da ciência do Condomínio acerca da alienação e a efetiva imissão na posse do promissário comprador. Ato inexistente no caso em exame.

Confira-se a jurisprudência desta Corte:

0102228-36.2009.8.19.0001 - APELAÇÃO

Des(a). ADOLPHO CORREA DE ANDRADE MELLO
JUNIOR - Julgamento: 09/12/2021 - NONA CÂMARA
CÍVEL

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. Ação de cobrança de cotas condominiais. Sentença de Procedência. Recurso de apelação. Argumento de ilegitimidade passiva. Venda do imóvel através de escritura de promessa de compra e venda e imissão na posse antes da existência dos débitos. Tese nº 886 do Superior Tribunal de Justiça - Assiste razão ao recorrente. Existência de documentos que corroboram a pretensão recursal. Precedentes do STJ. As despesas condominiais, compreendidas como obrigações propter rem, são de responsabilidade daquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária, ou ainda pelo titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição, **desde que este tenha estabelecido relação jurídica com o condomínio**. Provimento. (grifos nossos)

Deste modo, responde a ré, proprietária do imóvel, pelo pagamento das cotas condominiais em aberto.

P O R I S S O , a Turma Julgadora, sem discrepância, provê o recurso para julgamento de procedência do pedido, condenando a ré no pagamento das parcelas em aberto, conforme planilha anexa, com correção do vencimento e juros da citação inicial. Honorários de 10% sobre o total do debito.

Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2026

Marília de Castro Neves Vieira
Desembargadora Relator