

399g

31ª Câmara de Direito Privado

Nº do processo		Número de ordem
0106013-68.2010.8.26.0100 - Pauta		143
Publicado em	Julgado em	Retificado em
26/01/2018	06/02/2018 10:00:00	
Julgamento presidido pelo Exmo(a) Sr(a) Desembargador		
Paulo Ayrosa		
Resultado da Sessão Anterior		

Apelação
Comarca
São Paulo

Turma Julgadora

Relator(a): Des. Adilson de Araujo Voto: 25565
2º juiz(a): Des. Carlos Nunes
3º juiz(a): Des. Francisco Casconi

Juiz de 1ª Instância

Eduardo Palma Pellegrinelli

Partes e advogados

Apelante	Francisco Hachem (Espólio) e outro
Advogado	Vanusa Diniz Santos de Paula
Apelante/Apelado	Banco Itau America S/A
Advogado	Samanta Regina Mendes Cantoli
Advogado	Bruno Marques Bensal Roma
Apelado/Apelante	Condominio Edificio Sao Severino
Advogado	Leonardo Mathias Neto
Interessado	Mauricio Hachem

Súmula

DERAM PROVIMENTO AOS RECURSOS. V. U.





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

400
g

1

Registro: 2018.0000052568

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 0106013-68.2010.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado BANCO ITAU AMERICA S/A, Apelantes FRANCISCO HACHEM (ESPÓLIO) e DAISY CHADDOUD, é apelado/apelante CONDOMINIO EDIFÍCIO SAO SEVERINO.

ACORDAM, em 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento aos recursos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores PAULO AYROSA (Presidente sem voto), CARLOS NUNES E FRANCISCO CASCONI.

São Paulo, 6 de fevereiro de 2018.

ADILSON DE ARAUJO
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ADILSON DE ARAUJO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://pje.jus.br/pjestadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0106013-68.2010.8.26.0100 e o código 7A934F5.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

401
g

2

Apelação nº 0106013-68.2010.8.26.0100
Comarca : São Paulo – Foro Central – 11ª Vara Cível
Juiz (a) : Eduardo Palma Pellegrinelli
Apelantes: ITAÚ-UNIBANCO S.A. (corrêu), ESPÓLIOS
DE FRANCISCO HACHEM e DAISY CHADDOUD
(representados por Marcelo Hachem) e
MAURÍCIO HACHEM e ESPÓLIO DE CHAFIK
MANSUR SADEK (representado por José Carlos Aina Sadek)
e ADILIA AINA SADEK (réus) e CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
SÃO SEVERINO (autor)
Apelado : ITAÚ-UNIBANCO S.A. (corrêu)

Voto nº 25.565

APELAÇÃO. DESPESAS DE CONDOMÍNIO.
AÇÃO DE COBRANÇA. RESPONSABILIDADE
PELO PAGAMENTO DAS COTAS
CONDOMINIAIS. SUCESSIVOS NEGÓCIOS DE
COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA
AVERBADO NA MATRÍCULA DA UNIDADE
AUTÔNOMA. ANTERIOR PROPRIETÁRIO.
ILEGITIMIDADE DE PARTE RECONHECIDA
AINDA QUE NÃO OCORRIDA A
TRANSFERÊNCIA NÃO REGISTRADA PELO
COMPROMISSÁRIO COMPRADOR. CIÊNCIA
DO CONDOMÍNIO DA OCUPAÇÃO NO IMÓVEL
POR TERCEIRO ESTRANHO À RELAÇÃO
JURÍDICA INICIALMENTE ESTABELECIDO.
RECURSO DO BANCO-CORRÊU PROVIDO. A
responsabilidade pelo pagamento das cotas
condominiais é daquele que tem a posse do imóvel
e se beneficia dos serviços prestados pelo
condomínio. No caso em julgamento, há prova nos
autos de que foi registrado na matrícula do imóvel
o compromisso de venda e compra, de modo que
não há que se falar em legitimidade dos antigos
proprietários.

APELAÇÃO. DESPESAS DE CONDOMÍNIO.
AÇÃO DE COBRANÇA. CONHECIMENTO DO
CONDOMÍNIO DA TRANSFERÊNCIA DE
TITULARIDADE. ILEGITIMIDADE DOS
PROMITENTES VENDEDORES PARA FIGURAR
NO POLO PASSIVO DA DEMANDA.

Apelação nº 0106013-68.2010.8.26.0100
Voto nº 25.565

402
9

RECONHECIMENTO FEITO NA SENTENÇA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. CONDENAÇÃO AFASTADA. RECURSO DOS RÉUS PROVIDO. Apesar do reconhecimento da ilegitimidade passiva dos réus, o douto juiz na sentença estipulou a condenação destes ao pagamento de honorários advocatícios em favor do autor invocando o princípio da causalidade. Com efeito, não se vislumbra esta possibilidade, tendo em vista que já era de conhecimento do condomínio que a parte requerida tinha conquistado a ilegitimidade passiva quanto a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais, fato que não impõe causa à propositura da demanda.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO SEVERINO ajuizou ação de cobrança em face de **ESPÓLIO DE CHAFIK MANSUR SADEK** (representado por José Carlos Aina Sadek) e **ADILIA AINA SADEK, ESPÓLIOS DE FRANCISCO HACHEM e DAISY CHADDOUD** (representado por Marcello Hachem) e **MAURICIO HACHEM e ITAÚ-UNIBANCO S.A.**

Por r. sentença de fls. 259/264, declarada às fls. 282 e 288, cujo relatório se adota, julgou-se em relação aos corréus **ESPÓLIO DE FRANCISCO HACHEM e do ESPÓLIO DE MARCELO HACHEM**, determino a extinção do processo sem a resolução do mérito, nos termos do art. 267, VI, do Código de Processo Civil (CPC/1973). Considerando que a cessão de direitos apenas foi registrada em 2007, por aplicação do princípio da causalidade, deverão pagar ao autor as custas, despesas processuais e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

403
8

4

honorários advocatícios fixados em R\$2.000,00. Com relação ao corrêu ITAÚ-UNIBANCO, julgou-se procedente o pedido para: (a) determinar a extinção do processo, nos termos do art. 269, I, do CPC/1973; (b) condenar ao pagamento das despesas de condomínio vencidas a partir de julho de 2005 até a agosto de 2007, acrescido da multa de 2% de correção monetária pelos índices da tabela prática deste Tribunal e juros de mora de 1% ao mês, a partir de cada vencimento; (c) determinar que a apuração do valor devido dependerá de mero cálculo aritmético; e (d) condenar o réu ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação, observada a regra do art. 12 da Lei nº 1.060/50.

Inconformadas, as partes interpuseram recurso de apelação. O corrêu ITAÚ-UNIBANCO alegou, em resumo, que o imóvel objeto deste processo possui matrícula de nº 98.413, mas os documentos juntados referem-se à matrícula de nº 98.420. O douto Juiz sentenciante tomou por premissa documento impertinente à discussão do caso e, por isso, não decidiu corretamente sobre a ilegitimidade passiva. O imóvel é ocupado atualmente por Clecivânia Linhares, segundo o condomínio-autor. Há atraso no pagamento do IPTU constando os nomes de Chafik Mansur Sadek e Valter Ferreira e Vasconcelos (fl. 248). A r. sentença é nula; houve cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado do mérito. Necessário o depoimento pessoal do síndico; expedição de ofícios à administradora do condomínio para informar em nome de quem foram emitidas as contas da unidade autônoma nº 49 (fl. 223); mandado de constatação para saber quem é o ocupante da respectiva unidade condominial; expedição de ofício à prefeitura de São Paulo para fornecer os dados dos boletos referente aos anos entre 2007 a 2013 (fl. 224) e exibição pelo condomínio dos boletos de cobrança das despesas

6

Apelação nº 0106013-68.2010.8.26.0100
Voto nº 25.565

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ADILSON DE ARAUJO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0106013-68.2010.8.26.0100 e o código 7A934F5.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

404
g

5

condominiais entre janeiro de 2007 a abril de 2013. A administradora do condomínio tem a obrigação de saber quem o proprietário do imóvel. Negou ser o proprietário do imóvel de matrícula nº 98.413, desde 27/12/1974. Não é parte legítima para figurar no polo passivo da presente demanda. Documentos juntados pelo autor, fls. 248/249, constam como proprietário Chafik Mansur Sadek, mas também constou como compromissário Valter Ferreira e Vasconcelos (fls. 269/295 verso).

Por sua vez, os réus ESPÓLIOS DE FRANCISCO HACEM e DAISY CHADDOUD alegam, em resumo, que reconhecida a ilegitimidade passiva, não podem responder pelos ônus da sucumbência; o condomínio-autor teve pleno conhecimento da cessão dos direitos sobre o imóvel a terceira pessoa, mesmo que o registro tenha ocorrido apenas em 2007. Pedem o afastamento desta condenação. Citaram jurisprudência para embasar a pretensão. Não deram causa ao ajuizamento da presente demanda (fls. 301/309).

O condomínio-autor, em resumo, negou ter ciência do contrato particular firmado entre o compromissário-cessionário com título registrado na matrícula e eventual terceiro. Não recebeu formalmente cópia do referido instrumento contratual. Não podia o douto Juiz limitar o termo final de responsabilidade da compromissária-cessionária dos pagamentos das cotas condominiais até agosto de 2007. Possível estabelecer a condenação ao pagamento das cotas condominiais vincendas até a data do efetivo pagamento nos termos ao art. 323 do CPC/2015. Invocou a Súmula 13 deste Tribunal de Justiça. Quer a majoração dos honorários advocatícios, segundo a regra do art. 85, §11, do CPC/2015 (fls. 317/321 verso).

6

Apelação nº 0106013-68.2010.8.26.0100
Voto nº 25.565

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ADILSON DE ARAUJO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0106013-68.2010.8.26.0100 e o código 7A934F5.

Em contrarrazões, o corrêu-Itaú-Unibanco reiterou a questão da sua ilegitimidade passiva. Foi o próprio condomínio-autor que admitiu que Clecivânia Linhares é quem ocupa atualmente a unidade nº 49, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis, sob a matrícula 98.413. Afirmou ter comprovado que a alienação do imóvel ocorreu em 27/12/1974 por José Roberto da Silva, com a promessa de levá-lo a registro inclusive arcando com emolumentos e custos de toda a natureza. Mencionou que antes do término das prestações mensais decorrentes da compra do imóvel, a referida unidade foi vendida a Celso Sachet. Falou também da exibição dos boletos emitidos entre janeiro de 2007 a abril de 2013, mas o autor ficou-se inerte. Não há que se falar em condenação ao pagamento de despesas condominiais vincendas sem termo final. Não considera crível conhecimento do autor de quem ocupa atualmente o imóvel a título de locação ou verdadeiro proprietário. Não acredita que o autor tenha cobrado as despesas condominiais de terceira pessoa no período compreendido entre 27/12/1974 e 1º/6/2005 e, depois, resolve ajuizar a presente ação em face deste. Inaplicável a Súmula 13 deste Tribunal e o art. 323 do CPC/2015 (fls. 347/353).

É o relatório.

1.-

Os recursos serão examinados conjuntamente, em observância aos temas devolvidos a este Tribunal para conhecimento.

2.-



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

406
g

7

2.1.-

Ação de cobrança de cota condominial ajuizada pelo autor em face dos réus ESPÓLIO DE CHAFIK MANSUR SADEK e ADILIA AINA SADEK (houve desistência da ação com relação a estes – fls. 159 e 164), ESPÓLIOS DE FRANCISCO HACHEM e DAISY CHADDOUD, MAURÍCIO HACHEM (revel) e ITAÚ-UNIBANCO, referente a unidade autônoma nº 49, matrícula 98.413, conforme o período destacado na planilha juntada ao processo entre 5/7/2005 a 5/7/2009 (fls. 9/10).

De forma objetiva, na r. sentença, foi reconhecida a ilegitimidade passiva dos réus ESPÓLIOS DE FRANCISCO HACHEM e DAISY CHADDOUD (fl. 260).

Ainda que não fosse assim, em ação anterior promovida pelo mesmo autor (cfr. processo nº 9.049.893-89.2009.8.26.0000 – fls. 125/131), em face dos réus aqui litigantes, exceto o Itaú-Unibanco, em que se discutia a responsabilidade pelas despesas de condomínio sobre a mesma unidade citada, por decisão unânime da Turma Julgadora, esta Câmara reconheceu a ilegitimidade passiva dos réus ESPÓLIOS DE FRANCISCO HACHEM e DAISY CHADDOUD, mantendo a condenação apenas em face de MAURICIO HACHEM.

Feito este esclarecimento, prosseguimos com relação ao tema central relacionado à ciência inequívoca do condomínio acerca de eventual transação ocorrida.

2.2.-



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

404
g

Consta dos autos que em **14/9/1973**, as partes ESPÓLIOS DE FRANCISCO HACHEM e DAISY CHADDOUD (representada por Marcello Hachem) e MAURICIO HACHEM, titulados proprietários do terreno cuja construção foi edificado o condomínio-autor, na condição de incorporadores celebraram entre si instrumento particular de contrato de cessão de direito de transferência de venda e compra de imóvel; sendo os primeiros os cedentes e o segundo o cessionário (fls. 100 e 110/116).

Sucedeu que em **25/8/1972**, o Banco Itaú América S.A. (atual denominação de Itaú-Unibanco) firmou um contrato particular de promessa de cessão e transferência parcial de direitos obtidos em compromisso de venda e compra de propriedade imóvel com Francisco Hachem Daisy Chaddud Hachem e Mauricio Hachem, referente a unidade autônoma nº 49, localizada no edifício-autor (fls. 181/185).

Após o devido registro apresentado ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 179/180 e 187/188) em 27/12/1974, a mencionada unidade condominial foi negociada novamente mediante novo instrumento de promessa de venda e compra entre o Banco Itaú e José Roberto da Silva.

Segundo o contrato vigente entre as partes mencionadas, José Roberto da Silva foi imitado na posse do imóvel a partir de 27/12/1974 (cláusula 7ª – fls. 189/192). Contudo, este alienante deixou de levar o contrato a registro, embora houvesse cláusula contratual expressa nesse sentido (convenção 12ª – fl. 191). Daí por que na matrícula do imóvel *sub judice* ainda consta o nome da instituição financeira recorrente (fl. 179 verso).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

9

Com efeito, transcorrido mais de 40 (quarenta) anos, levando em consideração a data em que o Banco Itaú celebrou o contrato de promessa de compra e venda com José Roberto da Silva, não é crível que este agente financeiro seja proprietário da unidade condominial objeto de cobrança de cotas em atraso, especialmente pelo período reivindicado de julho de 2007 a julho de 2009.

Este fato autoriza reconhecer claramente a ilegitimidade passiva do Itaú-Unibanco.

Convém ressaltar que José Roberto da Silva, antes do término das prestações mensais decorrentes desse negócio, alienou o imóvel a unidade autônoma nº 49 a Celso Sachet, conforme documento de fl. 206, o que reforça a tese da ilegitimidade para responder por despesas condominiais.

Com efeito, o autor insistiu na pretensão de cobrança com relação aos réus. Foi então que o douto Juiz determinou que o condomínio informasse, sob pena de litigância de má-fé, quem estava morando no imóvel, já que o síndico tem a obrigação de saber quem está ocupando o local. Além disso, ordenou que fosse apresentado certidão da Prefeitura do município informando quem paga o respectivo imposto (fl. 243).

Em resposta, o autor esclareceu que há débito de IPTU desde o exercício de 2014, havendo dívida ativa referente aos exercícios de 2006 a 2013. Informou também que a unidade condominial nº 49 é ocupada por Clecivânia Linhares, desconhecendo a que título (fl. 247).

Apelação nº 0106013-68.2010.8.26.0100
Voto nº 25.565

6

408
g

409
g

Dessa forma, a responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio é do proprietário ou do compromissário comprador, ainda que não registrado o compromisso, mas desde que o condomínio tenha efetivo conhecimento da existência do negócio. Assim, em princípio, o proprietário ou compromissário comprador do imóvel são partes legítimas para figurar no polo passivo da ação de cobrança de despesas de condomínio.

Isso por que a dívida de despesas condominiais fica atrelada ao imóvel (*propter rem*), de modo que o responsável pela sua quitação é aquele que tem a propriedade ou posse do bem quando do ajuizamento da ação.

É nesse contexto que, no ano de 2010, certamente o Itaú-Unibanco ao tempo do ajuizamento da presente demanda não era realmente o proprietário ou detinha a posse do bem imóvel.

A ciência inequívoca de sucessivas transações não pode ser negada pelo autor que, em verdade, optou estrategicamente em ajuizar a presente ação em face dos promitentes vendedores e promissário comprador, mas as circunstâncias concretas do caso em julgamento não autorizam à luz das provas juntadas ao processo reconhecer a legitimidade do Itaú-Unibanco.

Assinale, ainda, que no demonstrativo unificado do contribuinte – DUC, documento emitido pela Secretaria Municipal de Finanças, consta como compromissário Valter Ferreira e Vasconcelos, fato que rechaça ainda mais a questão da responsabilidade do banco-recorrente (fls. 248/249).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

410
g

11

Portanto, não há razão para manter a legitimidade passiva reconhecida na r. sentença com relação ao Itaú-Unibanco.

2.3.-

Malgrado o reconhecimento da ilegitimidade passiva dos ESPÓLIOS DE FRANCISCO HACHEM e DAISY CHADDOUD, o douto juiz na sentença estipulou a condenação ao pagamento de honorários advocatícios em favor do autor invocando o princípio da causalidade.

Não vislumbro esta possibilidade, porque, já era de conhecimento do condomínio que as partes mencionadas tinham conquistado a ilegitimidade passiva quanto a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais. Eles não deram causa à propositura da demanda.

3.-

Posto isso, por meu voto, **dou provimento aos recursos** do corrêu ITAÚ-UNIBANCO e dos réus ESPÓLIOS DE FRANCISCO HACHEM e DAISY CHADDOUD para, acolhida a pretensão recursal, rejeitar o pedido formulado nesta ação, nos termos do art. 487, I, do CPC/2015. Pela sucumbência, o autor deverá arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios fixados em prol dos respectivos patronos dos réus em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, devidamente atualizada a partir do arbitramento, nos termos do art. 85, §2º, do CPC/2015.

Apelação nº 0106013-68.2010.8.26.0100
Voto nº 25.565



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

12

ADILSON DE ARAUJO
Relator

411
g

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ADILSON DE ARAUJO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0106013-68.2010.8.26.0100 e o código 7A934F-5.

Apelação nº 0106013-68.2010.8.26.0100
Voto nº 25.565