

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos de **APELAÇÃO CÍVEL Nº 5496816-79.2018.8.09.0051**, da Comarca de GOIÂNIA, interposta por **ESPÓLIO DE PAULO AMARAL DA FONSECA E OUTRA**.

ACORDAM os integrantes da Primeira Turma Julgadora da 1ª Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, por unanimidade, **EM CONHECER DA APELAÇÃO E NEGAR-LHE PROVIMENTO**, nos termos do voto do Relator.

VOTARAM, além do RELATOR, o Dr. **ÁTILA NAVES AMARAL** (substituto da Desª. AMÉLIA MARTINS DE ARAÚJO) e o Dr. **ROBERTO HORÁCIO REZENDE** (substituto Desª Maria das Graças Carneiro Requi).

PRESIDIU o julgamento, o Desembargador **CARLOS ROBERTO FÁVARO**.

COMPARECEU à sessão a Dra LIDYA BRENDA BATISTA DE CARVALHO E MIRANDA FAGUNDES, representando a apelada. Apregoada, a advogada não se manifestou, embora seu usuário estivesse ativo na sala de teleconferência.

PRESENTE à sessão a Procuradora de Justiça, Dra. **ANA CRISTINA RIBEIRO PETERNELLA FRANÇA**.

Custas de lei.

Goiânia, 23 de novembro de 2021.

LUIZ EDUARDO DE SOUSA

RELATOR

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5496816-79.2018.8.09.0051



COMARCA DE GOIÂNIA

APELANTE : ESPÓLIO DE PAULO AMARAL DA FONSECA E OUTRA
APELADO : APSOL GREEN – ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES PORTAL DO SOL
RELATOR : GREEN
DES. LUIZ EDUARDO DE SOUSA

VOTO

Conforme relatado, trata-se de apelação cível interposto por **ESPÓLIO DE PAULO AMARAL DA FONSECA e LUZITANIA DE SENA AMARAL**, devidamente qualificados e representados, em face da sentença (mov. 30) proferida no Juízo da 15^a Vara Cível da comarca de Goiânia, nos autos dos *embargos à execução* opostos em desfavor de **APSOL GREEN – ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES PORTAL DO SOL GREEN**.

O recurso pretende, em suma, a reforma da sentença para, preliminarmente, cassá-la por cerceamento de defesa e, no mérito, julgar procedente os embargos à execução, a fim de reconhecer a ilegitimidade passiva em relação às despesas condominiais executadas.

De plano, tenho que razão não assiste aos apelantes.

Primeiramente, faz-se necessário analisar a preliminar de cerceamento de defesa suscitado pelos apelantes.

Com efeito, o artigo 370 do Código de Processo Civil autoriza ao juiz determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito da demanda e, ainda, indeferir a produção de provas inúteis, *in verbis*:

“Art. 370. Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito.

Parágrafo único. O juiz indeferirá, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias.”

Importante esclarecer que a atividade instrutória do juiz não contamina sua indispensável imparcialidade, porque o julgador não tem condições de determinar, *a priori*, o resultado, sendo incorreto imaginar que a determinação da produção de prova possa beneficiar



ao postulante ou ao demandado.

Na realidade, se a prova efetivamente convencer o magistrado, seu resultado beneficiará o titular do direito material, sendo esse o objetivo precípua da atividade jurisdicional.

Acrescente-se, ainda, que cabe ao magistrado velar por uma prestação jurisdicional célere e eficaz, o que, certamente, não viola o artigo 5º, inciso LV, da Constituição Federal.

A propósito segue a orientação jurisprudencial do colendo Superior Tribunal de Justiça, *in verbis*:

“(...). Consoante a jurisprudência desta Corte, é 'insuscetível de revisão, nesta via recursal, o entendimento do Tribunal de origem que, com base nos elementos de convicção dos autos, entendeu que não ocorrera cerceamento de defesa com o julgamento antecipado da lide, e concluiu como suficiente as provas contidas nos autos, com indeferimento da produção de provas prescindíveis, porquanto demanda a reapreciação de matéria fática, o que é obstado pela Súmula 7/STJ' (STJ, AgRg nos EDcl no AREsp 430.913/PR, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe de 31/03/2014) (...).” (STJ, 2ª T., Ag. Rg. no AREsp. Nº 565726/SC, Relª. Minª. Assusete Magalhães, DJe de 18.09.2015);”

No presente caso, o magistrado condutor do feito indeferiu fundamentadamente (mov. 23), a produção da prova testemunhal requerida, veja-se:

Compulsando os autos, verifico que a parte embargante postulou pela produção de prova no evento 21 descrevendo a necessidade de produção de provas em audiência.

Todavia, tem-se que a comprovação dos fatos iniciais deve ser demonstrada mediante a juntada de provas, sendo desnecessária a oitiva de testemunhas em juízo.

Nesse viés, vale destacar que o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás decidiu que, sendo o Juiz o destinatário da prova, somente a ele cumpre aferir sobre a necessidade ou não da sua realização, podendo indeferir aquelas que não forem úteis ao julgamento do processo, senão vejamos:

(...)

Deste modo, diante da desnecessidade das provas solicitadas para o deslinde da causa, INDEFIRO o pedido formulado no evento 21.



Dessa feita, entendendo o magistrado condutor do feito pela suficiência da instrução processual, bem como não comprovado qualquer prejuízo à parte requerente da prova, afasta-se a preliminar de cerceamento de defesa.

Ultrapassada a análise preliminar, incursiono no mérito recursal.

Com efeito, dispõe o artigo 1.345 do Código de Processo Civil que “o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”.

Referido dispositivo consagra a natureza *propter rem* da obrigação, ou seja, preceitua que os encargos condominiais aderem à coisa e não à pessoa que os contraiu. Acerca do assunto, esclarece a doutrina que:

Não resta dúvida de que as obrigações do titular da unidade autônoma em condomínio edilício têm natureza *propter rem*, ou seja, existem quando um titular de um direito real é obrigado, devido a essa condição, a satisfazer determinada prestação. Em termos diretos, a pessoa do devedor se individualiza pela titularidade do direito real. (Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência. Coord. Cezar Peluso. 5. ed. São Paulo: Manole, 2011, p. 1396)

Disso se extrai que, em tese, o adquirente de unidade imobiliária passa a ser responsável pelo adimplemento de todos os débitos gerados pelo bem, inclusive as despesas condominiais consolidadas antes da “entrega das chaves”, ou seja, antes de sua imissão na posse do imóvel.

Ocorre que o Superior Tribunal de Justiça conferiu flexibilidade à aplicação da natureza *propter rem* da obrigação condominial, tendo fixado, em sede de recurso submetido à sistemática do art. 543-C, CPC/1973 (1.036 do CPC/2015), **TEMA 886, STJ**, que o exercício da posse se configura como o evento definidor da responsabilidade do adquirente. Confira-se:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: a) **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.** b) Havendo compromisso de

compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. **c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.** No caso concreto, recurso especial não provido. (REsp 1345331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015). **Destaque da transcrição.**

De mais a mais, ainda que a relação se dê por meio de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, é idêntico o entendimento definido por aquele Tribunal Superior, veja-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS DE TERCEIRO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO EMBARGADO. **1. Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel. Precedentes. (...)** (AgInt no REsp 1485972/SC, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 14/06/2021, DJe 17/06/2021). Destaquei.

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TAXAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. NÃO IMPLEMENTAÇÃO DA PROPRIEDADE. ILEGITIMIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. **1. De acordo com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, na alienação fiduciária, o devedor fiduciante é o responsável pelas despesas condominiais enquanto estiver na posse direta do bem.** (AgInt no REsp 1796061/SC, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/10/2020, DJe 29/10/2020). Destaquei.

Este Tribunal de Justiça também já manifestou entendimento alinhado ao da Corte Infraconstitucional. Confiram-se:

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TAXAS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. **1. Na alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento dos encargos condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. (...)** Apelação cível provida. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5706673-83.2019.8.09.0164, Rel. Des(a). SEBASTIÃO LUIZ FLEURY, 2ª Câmara Cível, julgado em 28/04/2021, DJe de 28/04/2021). Destaquei.

APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO JUDICIAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO



PROPRIETÁRIO OU DO POSSUIDOR, NOS TERMOS DO CASO CONCRETO. POSSE DO IMÓVEL. EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATACÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA DO ANTIGO PROPRIETÁRIO. DESPROVIMENTO. I - A natureza *propter rem* da obrigação preceitua que os encargos condominiais aderem à coisa e não à pessoa que os contraiu. **II – Em interpretação do dispositivo legal (art. 1.345, Código Civil), o Tribunal da Cidadania, no REsp 1.345.331/RS, fixou a tese de que o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais é a relação jurídica material com o imóvel, representada pela posse e pela ciência inequívoca do condomínio acerca de qualquer efetiva mudança na propriedade/posse da unidade imobiliária.** III - A legitimação passiva para responder pelo pagamento de débitos condominiais é daquele que efetivamente era o proprietário - situação modificada somente a partir do registro da carta de arrematação, em caso de leilão -, além de encontrar-se, à época dos débitos, na posse do imóvel. APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5277093-24.2019.8.09.0051, Rel. Des(a). REINALDO ALVES FERREIRA, 1ª Câmara Cível, julgado em 08/03/2021, DJe de 08/03/2021). Destaquei.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS. (...) **2. O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, 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.** (...) AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5541367-35.2020.8.09.0000, Rel. Des(a). SEBASTIÃO LUIZ FLEURY, 3ª Câmara Cível, julgado em 05/03/2021, DJe de 05/03/2021). Destaquei.

In casu, restou incontroverso nos autos, por afirmação dos próprios apelantes, que estes já eram reais possuidores do imóvel, apesar da propriedade ainda encontrar-se em nome da empresa G4 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, em razão da alienação fiduciária pactuada.

De igual modo, a ciência inequívoca do condomínio quanto à imissão na posse é evidente, haja vista que o feito executório foi ajuizado em desfavor dos apelantes, então possuidores do imóvel.

Aliás, sobre o ponto, trago trecho da sentença, o qual adoto com razão de decidir (Art. 210, RITJGO), que muito bem definiu a questão, veja-se:

“No caso dos autos, é inconteste que os embargantes (promitentes compradores) possuíam a posse do imóvel, tanto que confessam na inicial que eram possuidores do bem, não havendo dúvidas da imissão na posse do bem.

Nesse mesmo sentido, percebo que o condomínio teve ciência inequívoca da transação tanto que propôs a ação de execução em desfavor dos embargados, tendo inclusive juntado contrato de



adesão ao condomínio assinado pelo de cujos e pela segunda embargante.

É notório, portanto, que o condomínio tinha ciência da transação ocorrida.

Dessa forma, é evidente que os embargantes não preenchem os requisitos elencados pelo STJ, para se desobrigarem do pagamento das taxas condominiais, não sendo de responsabilidade do promitente vendedor o pagamento dos débitos condominiais, como faz crer os embargantes.”

Ademais, no bojo da ação de rescisão contratual nº 5326513.66.2017.8.09.0051, somente não se admitiu a retenção dos valores atinentes ao IPTU e despesas de condomínio, a favor da empresa promitente vendedora, em razão da não comprovação do pagamento dos referidos encargos, o que resultou no inadimplemento dos títulos aqui executados.

Dessa forma, a legitimação passiva para responder pelo pagamento do respectivo débito condominial é daquele que efetivamente era o possuidor do imóvel, o que na presente hipótese restou incontroverso serem os apelantes/embargantes.

Ante o exposto, e já conhecido o apelo, **DESPROVEJO-O** para manter a sentença proferida na primeira instância em todos os seus termos, por estes e seus próprios fundamentos.

A título de honorários recursais, majoro a verba advocatícia de sucumbência fixada na origem, para 15% (quinze por cento), mantida a base de cálculo, ressalvados os termos do art. 98, §3º do CPC, em razão do benefício da gratuidade de justiça concedido aos apelantes.

É o voto.

Goiânia, 23 de novembro de 2021.

DES. LUIZ EDUARDO DE SOUSA

RELATOR