



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000282026

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009516-66.2024.8.26.0590, da Comarca de São Vicente, em que é apelante ANA PAULA VIANA BOMFIM (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRESIDENTE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1009516-66.2024.8.26.0590

26ª Câmara de Direito Privado

Apelante: Ana Paula Viana Bomfim

Apelado: Condomínio Edifício Presidente

Comarca: São Vicente

Juiz: Artur Martinho de Oliveira Júnior

Voto nº 32680

Condomínio. Ação declaratória de nulidade. Sentença de extinção, sem julgamento do mérito. Apelo da autora. Pretensão de nulidade de ações anteriores sob o fundamento de ausência de citação da autora. A matéria suscitada já foi objeto de embargos à execução e embargos de terceiro, sendo devidamente enfrentada pelo juízo competente, com decisão de mérito transitada em julgado. A coisa julgada constitui instituto fundamental para a segurança jurídica e impede a rediscussão de questões já decididas de forma definitiva. Inexistindo nulidade processual e configurada a coisa julgada, impõe-se a manutenção da sentença de extinção sem resolução do mérito. Apelo desprovido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Ana Paula Viana Bomfim, em razão da r. sentença (fls. 45/46), que julgou extinto o feito, sem julgamento do mérito.

Inconformada, apela a autora (fls. 50/54), alegando, em síntese, que: para a validade do processo é indispensável a citação do réu ou do executado assim versa o art. 239, caput do CPC; Ana Paula Viana Bomfim, nunca teve acesso ao processo nº 1001049-11.2018.8.26.059, devendo, portanto, o processo deve ser nulo com efeitos EX TUNC. Assim, pugna pela reforma da r. sentença.

Recurso tempestivo, sem recolhimento da respectiva taxa de preparo, tendo em vista que a autora é beneficiária da justiça gratuita (fls. 45) e objeto de contrarrazões (fls. 59/63).

Não houve oposição à realização do julgamento virtual (Resolução n.º 549/2011 do Órgão Especial deste Tribunal, alterada pela Resolução n.º

772/2017).

É o relatório.

Alega a autora que nunca foi citada nos autos dos processos nº 1001049-11.2018.8.26.0590, bem como no cumprimento de sentença nº 0009974-13.2018.8.26.0590, ambos da 6ª Vara Cível da Comarca de São Vicente. Requer a anulação das referidas ações.

O MM. Juízo da origem julgou extinto o feito, sem resolução do mérito, ante o reconhecimento da coisa julgada, com fulcro no art. 485, V, do CPC.

Pois bem. Ocorre que, ao compulsar os autos, verifica-se que a matéria já foi objeto de apreciação judicial em outras oportunidades.

Em primeiro lugar, constata-se que, inicialmente, a ação de cobrança foi proposta contra a autora, mas houve a emenda à petição inicial para substituição do polo passivo, passando a demanda a ser direcionada contra o espólio de Isaura de Souza Marques.

Posteriormente, a autora opôs Embargos à Execução, alegando nulidade por ausência de citação, os quais foram extintos sem resolução do mérito, sob o fundamento de que a embargante não integrava o polo passivo da execução.

Não satisfeita, ajuizou Embargos de Terceiro nº 1009940-50.2020.8.26.0590, pleiteando novamente a nulidade dos atos processuais sob o argumento de que era possuidora do imóvel desde 1999, por meio de Escritura Pública de Cessão de Direitos.

Na oportunidade, o juízo de primeiro grau rechaçou a alegação de nulidade, sob a justificativa de que o condomínio credor não tinha ciência inequívoca da aquisição do imóvel pela embargante.

A decisão fundamentou-se no entendimento sedimentado pelo Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual, em sede de obrigações

condominiais, a responsabilidade pelo pagamento das taxas decorre da relação jurídica material com o imóvel, e não do registro formal da propriedade. Nesse sentido, transcrevo trecho da r. sentença:

(...) Os presentes embargos estão fadados à improcedência, uma vez que é preciso reconhecer que a embargante pretende, através desta demanda, rediscutir a matéria abordada nos embargos à execução (Processo nº 1001932-84.2020), o que é de todo reprovável, pois caracteriza afronta à coisa julgada. Com relação à alegação de ser proprietária da unidade devedora e não ter integrado o polo passivo da ação de cobrança, tal ponto já foi dirimido nos autos dos embargos à execução. Conforme constou expressamente da sentença proferida naqueles autos “(...) **ainda que a embargante tenha em mãos a escritura pública juntada nestes autos, às fls. 12/16, o referido instrumento não foi levado a registro junto ao CRI competente, tampouco houve a ciência formal e inequívoca do Condomínio, ora embargado, da transferência da unidade condominial**” (vide fls. 60/63). Assim, este Juízo entendeu – com base no posicionamento dos Tribunais – que, **diante do não registro da escritura pública, nem da ciência inequívoca do condomínio sobre a transferência da unidade devedora, o polo passivo da cobrança passou a ser composto pelos titulares do domínio**. A esse respeito, o STJ, no julgamento do Recurso Especial Repetitivo nº 1.345.331/RS, estabeleceu que 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 do promissário comprador na posse e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação¹. **No presente caso, ficou demonstrado, como já reconhecido em sede de embargos à execução, que o Condomínio não tinha ciência da aquisição da unidade devedora pela ora embargante, de modo que não há qualquer nulidade passível de reconhecimento.** (...)”

Referida sentença transitou em julgado em 27/05/2021, conforme certidão de fls. 81 daqueles autos, operando-se, assim, a coisa julgada material.

Dessa forma, observa-se que o pedido de nulidade formulado na presente demanda já foi objeto de apreciação judicial, com decisão definitiva, tornando-se inviável a rediscussão da matéria.

Nesse sentido, menciona-se precedente deste E. Tribunal de Justiça:

AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS - FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA — IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA — TESE DE ILEGITIMIDADE PASSIVA JÁ AFASTADA NA SENTENÇA - IMPOSSIBILIDADE DE REITERAÇÃO - QUESTÃO JÁ SEPULTADA PELO TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA CONDENATÓRIA Em sede de execução de título judicial, discussão sobre a legitimidade passiva ad causam somente é admissível quando se cuidar de legitimidade superveniente à sentença, não podendo tal fundamento ser utilizado para negar uma legitimidade reconhecida em sentença já coberta pela coisa julgada material, cuja eficácia preclusiva é incontestável AGRADO DESPROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2016480-58.2019.8.26.0000; Relator (a): Andrade Neto; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/02/2019; Data de Registro: 25/02/2019)

O instituto da coisa julgada, previsto no art. 502 do CPC, impede que questões já decididas de maneira imutável sejam reanalisadas pelo Poder Judiciário.

Diante desse contexto, conclui-se que a r. sentença recorrida, ao extinguir o feito sem resolução do mérito com fundamento no art. 485, V, do CPC, agiu em plena conformidade com os princípios da segurança jurídica e da estabilidade das relações processuais.

Destarte, deve ser mantida a r. sentença.

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **nego provimento** à apelação.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator