



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000283720

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010542-44.2023.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VITÓRIA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1010542-44.2023.8.26.0361

Apelante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU

Apelado: Condomínio Residencial Vitoria

Autos em primeiro grau nº: 1010542-44.2023.8.26.0361

Juiz Prolator da Sentença: Dr. Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo

5ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes

VOTO Nº 22662

AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO. Sentença de procedência do pedido para condenar, solidariamente, os compromissários compradores e vendedora. Insurgência da ré CDHU. Admissibilidade. ILEGITIMIDADE PASSIVA. Juntada de contrato de promessa de compra e venda da unidade condominial devedora aos promissários compradores, com comprovação da comunicação inequívoca ao condomínio acerca da celebração de referido negócio jurídico, além da transmissão do domínio do bem à cessionária por parte da CDHU. Precedentes do C. STJ. Extinção do feito, sem resolução do mérito, em relação à CDHU, que se impõe.

Recurso provido.

1. Ao relatório da r. sentença, da lavra do MM. Juiz de Direito **Dr. Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo** (fls. 141/144), acrescenta-se que o pedido foi julgado procedente para condenar os réus, solidariamente, a pagarem a parte autora as contribuições condominiais e seus encargos (multa), descritos na planilha de fls. 4, totalizando o montante de R\$ 1.121,22, devendo este valor ser corrigido monetariamente pela tabela do TJSP e com incidência de juros de mora de 1% ao mês a contar da data da última planilha de cálculos (fls. 4) até o efetivo pagamento, inclusive o pagamento das parcelas que se venceram no curso da lide igualmente acrescida de correção monetária e juros moratórios de 1% ao mês, além dos encargos da mora, a contar dos vencimentos até

o efetivo pagamento, a ser apurado em fase de liquidação de sentença.

Apelou a demandada CDHU reiterando sua ilegitimidade passiva ou a improcedência do pleito inicial (fls. 147/161).

Recurso respondido (fls. 205/212).

É o relatório em acréscimo daquele constante da r. sentença recorrida.

2. Recebo o recurso em ambos os efeitos.

Passo ao voto.

Trata de ação de cobrança ajuizada por **Condomínio Residencial Vitoria**, em que o autor narrou que a requerida é proprietária do Apartamento 43 – Bloco D, sendo responsável pelas despesas condominiais. Ocorre que está inadimplente quanto às taxas vencidas desde outubro de 2022. Requer, assim, o pagamento dos valores, bem como das cotas condominiais que se vencerem no curso da demanda.

Atendendo ao despacho do MM. Juízo *a quo*, o requerente emendou a petição inicial retificando o valor da causa para constar R\$ 2.681,22, informando que o imóvel não está regularizado, sendo impossível a apresentação da respectiva matrícula e incluir Simone Souza no polo passivo, por ser a ocupante do bem. (fls. 39/40)

Após regular marcha processual, foi proferida sentença julgando procedente o pedido inicial, como descrito alhures, contra o que se insurgiu a demandada arguindo ser parte ilegítima para figurar no polo passivo. Subsidiariamente, afirma que não restou comprovado o débito.

Pois bem. Sustentou a requerida ser parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda. É cediço que a obrigação de adimplemento de despesas de condomínio é revestida de caráter *propter rem* (a coisa em si responde por eventuais débitos).

Conforme se deduz da análise do caderno processual, houve a juntada do contrato de promessa de compra e venda da unidade condominial

devedora com cessão da posse à promissária compradora (fls. 77/93), o que evidencia a comprovação da comunicação ao condomínio acerca da celebração de referido negócio jurídico, diante da transmissão do domínio do bem à cessionária por parte da CDHU (promitente vendedora).

Não obstante, em regime de recursos repetitivos, firmou o C. STJ as seguintes teses:

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.

2. 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)

A longevidade de tal transação (18/09/2003) permite concluir que o condomínio tomou conhecimento de tal fato, porque – desde então –

mora lá a compromissária que tomou posse. Com isso, inegável a ciência inequívoca do condomínio autor. Diante desses fatos, resta patente a exclusão da responsabilidade da ré quanto ao pagamento do débito cobrado nestes autos, que seria posterior à cessão do bem a terceira. Outrossim, havendo cessão do bem e ciência do condomínio, é de responsabilidade da ocupante o pagamento das despesas de taxas condominiais a partir de sua ocupação, na esteira do precedente vinculante acima mencionado, de modo que não detém a ré legitimidade para responder pelo débito discutido nos presentes autos.

Acrescenta-se, ademais, a juntada do contrato em ações ajuizadas (processos nºs 1014915-60.2019.8.26.0361 e 1014123-72.2020.8.26.0361) anteriormente a esta e a existência de pagamentos por parte da atual ocupante.

Destarte, de rigor reconhecer a ilegitimidade da CDHU, extinguindo o feito, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, VI, do Código de Processo Civil, condenando-se o autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários de R\$ 1.000,00.

Isto posto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso para extinguir o feito, sem resolução do mérito, por ilegitimidade passiva em relação à CDHU, nos termos do artigo 485, VI, do Código de Processo Civil.

MARCOS GOZZO
RELATOR