



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361330

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015573-92.2022.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONJUNTO HABITACIONAL BELA VISTA II, é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), WALTER EXNER E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

PEDRO BACCARAT
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1015573-92.2022.8.26.0001

APELANTE: Conjunto Habitacional Bela Vista II

APELADA: CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

COMARCA: São Paulo – F. R. Santana – 5ª Vara Cível

Contribuições condominiais. Ação de cobrança. Imóvel financiado pela CDHU. Extinção da ação sem resolução de mérito, em razão do reconhecimento da ilegitimidade passiva. Unidade habitacional abandonada há mais de sete anos, sem comprovação de posse pelo compromissário comprador. Dívida de natureza “propter rem”, destinando-se os recursos à manutenção da coisa. Legitimidade passiva reconhecida. Ausentes os requisitos que afastariam sua responsabilidade (imissão na posse pelo mutuário e ciência inequívoca do condomínio acerca da imissão). Inadimplemento incontroverso. Condenação da Ré no pagamento dos valores inadimplidos, respeitada a prescrição quinquenal do art. 206, § 5º, I, Código Civil. Responsabilização da Ré pelos ônus sucumbenciais. Recurso provido.

VOTO n.º 50.776

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença que extinguiu, sem resolução de mérito, a ação de cobrança de débitos condominiais. A magistrada, Carolina Pereira de Castro, reconheceu a ilegitimidade passiva da CDHU, ao considerar que o Autor tinha ciência inequívoca de quem ocupava a unidade habitacional “A-025”, amparada na lista de moradores que teriam assinado a ata da Assembleia

Geral Ordinária de 13.01.2017 (fls. 11/19).

Insurge-se o Autor, alegando que a CDHU é proprietária do imóvel, conforme a matrícula, e responsável pela satisfação da obrigação *propter rem*. Assevera que a unidade se encontra abandonada há mais de sete anos, ao ponto da própria síndica entrar no imóvel para realizar limpezas e manutenções, e que o mutuário indicado na sentença faleceu em 27.05.2016.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

É o relatório.

Condomínio Residencial Bela Vista II ajuizou ação de cobrança contra a CDHU, em 25.05.2022, buscando receber contribuições condominiais inadimplidas desde maio de 2017, totalizando R\$ 35.357,00, no momento da propositura da ação (fls. 46/47).

A Ré alegou ser parte ilegítima, pois o imóvel foi financiado em 12.12.2003 a Helena Celia dos S. de Araújo, ocasião em que foi efetivada a tradição do bem, imputando a responsabilidade à compromissária compradora.

A dívida condominial tem natureza

propter rem, destinando-se os recursos à manutenção da coisa.

Segundo o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, adotado sob o regime de recurso repetitivo: “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” (REsp 1.345.331-RS, Rel. Min. Luís Felipe Salomão, DJE 20/04/2015).

Assim, mesmo que celebrado compromisso de compra e venda, a legitimidade passiva para a ação de cobrança de contribuições condominiais é, em regra, daquele que figura como proprietário na matrícula do imóvel,

salvo se presentes dois requisitos cumulativos: a posse do imóvel pelo compromissário comprador e a ciência do condomínio sobre esta circunstância.

No caso, insiste a Ré que a responsabilidade pelos débitos é da mutuária Helena Celia dos S. de Araújo, que financiou a unidade em 12.12.2003. No entanto, a sentença estabeleceu a responsabilidade de Francisco A. de Araújo, com base na ata de Assembleia Geral Ordinária de 13.01.2017, que, todavia, não contou com a assinatura deste (fls. 11/13).

Em contrapartida, o Autor indica que a unidade está abandonada há mais de sete anos, além de informar que Francisco A. de Araújo faleceu em 27.05.2016 (fl. 168).

Logo, ausente demonstração da posse do imóvel pelo compromissário comprador, bem como a ciência do condomínio sobre esta circunstância, remanesce a responsabilidade da CDHU pelas contribuições condominiais, sendo de rigor o reconhecimento de sua legitimidade passiva para responder pelo débito.

Ademais, verifica-se que as partes foram instadas a se manifestarem acerca das provas que pretendiam produzir (fl. 139), sem que a Ré fizesse qualquer

requerimento, de modo que encerrada a instrução processual, o que permite o julgamento do mérito, com base no art. 1.013, § 3º, II, CPC.

O inadimplemento é aspecto incontroverso da demanda, sendo suficiente para o reconhecimento do débito que as contas tenham sido aprovadas pela assembleia.

O Réu não demonstrou causas extintivas, modificativas ou impeditivas do direito do Condomínio e não apresenta qualquer documento que contrarie as planilhas de débito apresentadas no processo. A obrigação de participar do rateio das despesas condominiais é de trato sucessivo, quadro que autoriza a aplicação do art. 323 do CPC, incluindo-se na condenação as parcelas vencidas no curso do processo, que também devem ser acrescidas dos encargos moratórios desde a data dos vencimentos. Nos termos da Súmula nº 13 desta Corte, tais verbas podem ser exigidas no mesmo feito enquanto não encerrada a execução: *“Na ação de cobrança de rateio de despesas condominiais, consideram-se incluídas na condenação as parcelas vencidas e não pagas no curso do processo até a satisfação da obrigação”*.

Deve ser observada, contudo, a prescrição quinquenal, nos termos do art. 206, § 5º, I, do

Código Civil.

A modificação do julgado acarreta a responsabilização da Ré pelas custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação.

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso.

Pedro Baccarat

Relator