



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000406003

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012545-69.2023.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelado CONDOMINIO RESIDENCIAL VISTA VERDE (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

JOÃO ANTUNES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 28.164

APELAÇÃO Nº: 1012545-69.2023.8.26.0361

COMARCA: MOGI DAS CRUZES – 3ª VARA CÍVEL

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: DR. FABRÍCIO HENRIQUE CANELAS

**APELANTE: CDHU – COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

APELADO: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VISTA VERDE

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. CDHU. PROCEDÊNCIA.

I. Caso em Exame

Ação de cobrança de débitos condominiais ajuizada por Condomínio Residencial Vista Verde contra CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, referente ao período de Dezembro/2018 a Maio/2023. Sentença de primeiro grau julgou procedente o pedido, condenando a ré CDHU ao pagamento das despesas condominiais e honorários advocatícios.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) ilegitimidade passiva da CDHU, (ii) carência da ação pelo condomínio autor, e (iii) cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado.

III. Razões de Decidir

3. Ação de cobrança antecedente relacionada à unidade condominial tratada nos autos, sendo que a segunda ação, aqui especificamente tratada, é mais abrangente e compreende os débitos da segunda ação. Caso que se poderia cogitar de reunião por continência, contudo, prejudicada ante o julgamento separado das ações.

A ilegitimidade passiva da CDHU foi reconhecida, pois a unidade foi entregue a terceiros, que detêm a posse e usufruem dos serviços condominiais.

4. A análise da apelação considerou a coisa julgada em ação anterior, que já havia reconhecido a ilegitimidade da CDHU para responder pelos débitos.

IV. Dispositivo e Tese

Sentença reformada, resultando extinto o processo, sem resolução do mérito, ante à ilegitimidade passiva. Sucumbência que passa a ser integral do Condomínio autor, observados os benefícios concedidos da justiça gratuita.

5. Apelação provida.

A r. sentença de fls. 199/203, cujo relatório se adota, proferida pelo MM. Juiz de Primeiro grau de jurisdição, nos autos da ação de cobrança (débitos condominiais), ajuizada por *Condomínio Residencial Vista Verde* contra *CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano*, julgou procedente o pedido formulado na exordial para condenar a ré ao pagamento das despesas condominiais descritas na planilha de débito de fls. 04, além das despesas condominiais vencidas

até a data desta sentença, que serão corrigidas monetariamente com uso da tabela prática do E. TJSP, e juros de 1% ao mês, contados do vencimento de cada parcela e multa moratória no patamar de 2% e, ante à sucumbência, devendo a ré arcar com o pagamento das custas, despesas e honorários advocatícios fixados em R\$ 5.716,05 (item 4.1 da tabela de honorários da OAB/SP), com fulcro no art. 85, § 8º-A do CPC.

Inconformado, apela a ré CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (fls. 206/224), buscando a reforma da sentença. Apresenta síntese da demanda. Trata do débito da unidade condominial/apartamento 13, bloco D, reclamado na exordial, conforme planilha, do período de Dezembro/2018 a Maio/2023. Apega-se aos argumentos da contestação então apresentada por referida. Suscita preliminar de ilegitimidade passiva. Aduz ter sido o imóvel financiado à mutuária Janaína Schritzmeyer Botelho, conforme Termo de Adesão e Ocupação Provisória com opção de compra. Diz que referida unidade habitacional fora objeto da transação em data de 23/02/2006, ingressando na posse do imóvel a cessionária, ou seja, há mais de 18 (dezoito) anos. Diz ser *propter rem* a obrigação condominial, recaindo sobre o titular da posse. Ainda preliminarmente, aduz a carência da ação pelo condomínio autor e a ocorrência de cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado. No mérito, aduz a inexigibilidade do débito, bem como a ausência de responsabilidade da CDHU. Discorre acerca das provas e quanto ao ônus probatório, afirmando não ter o condomínio autor produzido referidas. Postula o provimento do apelo, bem como requer a reforma da sentença, nos termos que aduz.

Foram apresentadas contrarrazões pelo autor Condomínio Residencial Vista Verde (fls. 266/274). Pede o não provimento do apelo.

A ré CDHU atravessou manifestação na qual diz presente a coisa julgada e, para tanto, ventila o conteúdo da sentença proferida nos autos n.º 1021640-31.2020.8.26.00361, da ação movida pelo mesmo Condomínio contra a CDHU fls. 281/286).

É o relatório.

Pois bem.

De pronto, cumpre uma observação.

Tal como ventilado às fls. 281/286 pela **CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano**, ré nos autos originários, aqui apelante, constata-se da consulta ao e-SAJ-PG, que o **Condomínio Residencial Vista Verde**, ajuizou 02 (duas) ações de cobrança de débitos condominiais, igualmente referentes à **unidade condominial/apartamento 13, bloco D**.

A primeira, ajuizada em 14/12/2020, **sob autos n.º 1021640-31.2020.8.26.0361**, em tramitação junto a 5ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, com sentença proferida em 18/08/2021; a segunda, aqui especificamente tratada, ajuizada em 26/06/2023, **sob autos n.º 1012545-69.2023.8.26.0361**, em tramitação perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, com sentença proferida em 26/06/2023.

Aquela primeira, tendo como objeto de cobrança os débitos condominiais, inicialmente, do período de **Novembro/2019 a Novembro/2020, constando cumprimento de sentença – autos n.º 0004992-85.2023.8.26.0361 de Dez/2020 a Jul/2024** (art. 323, do CPC), contra Eliana do Carmo Silva.

A segunda, aqui tratada, relacionada aos débitos condominiais do período de **Dezembro/2018 a Maio/2023**.

Em linhas gerais, vislumbra-se que o pedido formulado na segunda ação é mais amplo e, aliás, compreende o pedido formulado na primeira, o que acena pela **continência**, nos termos do artigo 56 do Código de Processo Civil e, ao menos em tese levaria a reunião dos processos para que fossem decididas simultaneamente (art. 58, do CPC).

Ocorre que tal situação, não ventilada pelas partes, acabou por resultar nas sentenças proferidas independentemente uma da outra, restando prejudicada a reunião para julgamento conjunto.

De todo modo, até **para que se evite contradição e para preservar a segurança jurídica**, a análise da apelação interposta contra a sentença proferida nos autos 1012545-69.2023.8.26.0361 e aqui especificamente tratada, passa a ser efetuada de forma contextualizada, sem olvidar o conteúdo constante dos autos n.º 1021640-31.2020.8.26.0361 (fase cognitiva) e autos n.º 0004992-85.2023.8.26.0361 – cumprimento de sentença, em tramitação junto a 5ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP.

E para tanto, **reproduz-se a sentença proferida em tais outros autos n.º 1021640-31.2020.8.26.0361 – 5ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP:**

“Condomínio Residencial Vista Verde moveu ação de cobrança de despesas condominiais contra Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU e outro alegando em síntese que, a requerida é proprietária da unidade habitacional n.º 13, bloco D, localizada na Rua Avelino de Souza Franco, n.º 1060, César de Souza, Mogi das Cruzes, estando na qualidade de condômina, sujeita a direitos e obrigações. Alega ainda que, a requerida encontra-se em atraso com relação ao pagamento dos encargos condominiais referente ao período compreendido entre novembro/2019 a novembro/2020, perfazendo o débito de R\$ 1.585,43, conforme planilha de cálculos acostada as fls. 04. Emenda a inicial as fls. 41/42 visando a inclusão da atual residente do imóvel Eliana do Carmo Silva ao polo passivo da ação, assim como a regularização do valor da causa. Juntadas guias de custos as fls. 51/56, houve desistência da concessão do benefício da justiça gratuita pela autora. Citada a parte requerida contestou (fls. 66/81), arguindo preliminar de ilegitimidade passiva e carência da ação, bem como requerendo impugnação da concessão da gratuidade à parte autora e, no mérito, bateu-se pela improcedência. Decurso do prazo de manifestação da corré Eliana, fato que importa em revelia da requerida. Houve oportunidade para réplica às fls. 116/128. Instadas a especificarem provas (fls. 130) as partes não se manifestaram. Manifestação da parte autora as fls. 132 peticionando aplicação a pena de confesso e revelia a corré Eliane, bem como a condenação solidária dos correqueridos ao pagamento dos encargos condominiais vencidos e vincendos, consectários e verbas sucumbenciais. Regularizados, vieram os autos conclusos para sentença.

É o relatório. DECIDO.

*Prescinde o feito de dilação probatória, comportando de **julgamento antecipado**, uma vez que a matéria nele tratada é de direito, estando os fatos documentalmente comprovados, a teor do disposto no artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.*

*Em que pese a parte requerida ter apresentado **impugnação a gratuidade de justiça**, observa-se dos autos que o benefício requerido pela parte autora não foi concedido as fls., no que dou como **prejudicada a preliminar apresentada**.*

*A **ilegitimidade passiva merece acolhimento**.*

Uma vez constituído o condomínio por assembleia geral, compete aos condôminos o dever de ratearem as despesas condominiais para que o condomínio possa manter-se.

O condomínio busca o pagamento das despesas condominiais geradas pela unidade habitacional n.º 13, Bloco D, do Condomínio Residencial Vista Verde localizado nesta municipalidade, na Rua Avelino de Souza Franco, n.º 1060, César de Souza, CEP 08830-290.

*No caso da requerida CDHU demonstrou por documentos que entregou a unidade para **Noemia Antonia Ferreira Qualhrello, em meados de 03/04/2007**, portanto há mais de 14 anos conforme ficha de financiamento pertinente a transação efetuada (fls. 70) **no que a legitimidade não pode recair sobre a CDHU quanto a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais, mas sim deve recair sobre os eventuais e atuais ocupantes uma vez que a requerida já entregou o imóvel ao morador e não mais possui a posse do imóvel desde a sua entrega ocorrida em 03/04/2007**, muito embora ainda figure como proprietária do imóvel junto aos órgãos registrários, no que não pode ser obrigada a responsabilizar-se pelos pagamentos dos rateios de despesas porque não desfruta dos serviços prestados pelo condomínio.*

É que a CDHU requerida tem o propósito de financiar habitações destinadas a moradia de pessoas de baixa renda e que entrega a posse do imóvel ao mutuário tão logo expedido o habite-se do que não pode a requerida permanecer responsável pelo pagamento das taxas condominiais que são deliberadas pelos moradores destas unidades.

*No caso, observada a peculiaridade de que as unidades são construídas e entregues à moradia de mutuários de baixa renda não se desconhece o propósito social do empreendimento **restando que a legitimidade e a obrigatoriedade de pagamento deve recair sobre o mutuário cessionário ou compromissário comprador que é quem, de fato, desfruta dos serviços de manutenção prestados pelo Condomínio autor e sendo de conhecimento do Condomínio autor que o imóvel não é de posse da requerida CDHU**.*

*Ademais a vingar a tese do condomínio autor de legitimidade da CDHU para a ação de cobrança de taxas condominiais apenas porque ela é a quem figura como proprietária do imóvel nos cadastros registrários, **desprezando-se a entrega do***

imóvel ao mutuário cessionário que o ocupa restará que em pouco tempo nenhum mutuário se sentirá mais obrigado a ter de pagar as taxas condominiais porque enquanto houver o financiamento do imóvel não haverá transferência de titularidade imobiliária, de forma que a CDHU ficaria então obrigada a pagar as taxas condominiais pelo prazo de 30 anos depois de entregues as unidades.

Certamente esta situação acarretaria em enriquecimento sem causa dos condôminos que usufruem diretamente dos serviços como possuidores dos imóveis, pois assim encontrariam a CDHU para promover o pagamento do rateio das despesas autorizadas pelos condôminos conforme as suas conveniências, o que geraria uma situação insustentável porque totalmente fomentadora do enriquecimento sem causa.

Resta dos autos que desde 03/04/2007 o imóvel encontra-se entregue e ocupado por pessoas que desfrutam dos serviços prestados pelo condomínio, portanto, não prospera a tese do autor de simplesmente imputar a responsabilidade pelo pagamento do débito cobrado à CDHU por se tratar de dívida de natureza propter rem, já que o imóvel foi devidamente entregue ao mutuário cessionário, não existindo provas de que a CDHU tenha retomado a posse do bem após isso. Pelo contrário, o condomínio autor não faz nenhuma menção sobre quem efetuou ou de quem foi exigido o pagamento do período anterior à novembro/2019 para justificar a inclusão da requerida CDHU no polo passivo, batendo-se tão somente na natureza do débito exigido, o que não é suficiente para responsabilizar a requerida pelo pagamento da dívida.

É certo que alguém saldou a dívida do período anterior à novembro/2019, muito provavelmente terceiro ocupante ou até mesmo o mutuário originário. Some-se a isso nenhum documento de cobrança de condomínio desta época foi apresentado indicando que a posse do imóvel foi restituída à requerida, não sendo o caso de responsabilizá-la pelo simples fato de ainda figurar como proprietária do imóvel junto aos órgãos registrários.

In casu, em que pese o mutuário originário (03/04/2007), Noemia Antonia Ferreira Qualherello, não corresponder ao atual ocupante do imóvel, já que a parte autora indica, em documentos de fls. 41/42, a atual residente do imóvel como sendo Eliana do Carmo Silva, fato que demonstra que o imóvel está sendo ocupado por terceiros e que o Condomínio tem ciência sobre sua identidade.

*Assim, com base no contexto fático probatório dos autos, restou demonstrada a ciência inequívoca do condomínio autor sobre a ocupação do imóvel pela atual possuidora **Eliana do Carmo Silva, que deve arcar com o pagamento das taxas condominiais da unidade habitacional 13, Bloco D**, no que forço a reconhecer a ilegitimidade passiva da CDHU para figurar na presente ação de cobrança de despesas condominiais. Neste sentido (gfn):*

DESPESAS CONDOMINIAIS – AÇÃO DE COBRANÇA – PROCEDÊNCIA – DEMANDA INICIALMENTE DIRECIONADA EM FACE DA COMPROMISSÁRIA COMPRADORA – ILEGITIMIDADE PASSIVA DA APELANTE C.D.H.U. – ACOLHIMENTO – FEITO EXTINTO. Apelação provida. (TJSP; Apelação Cível 0011932-52.2012.8.26.0361; Relator (a): Jayme Queiroz Lopes; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/06/2015; Data de Registro: 19/06/2015).

COBRANÇA DE CONDOMÍNIO. Posse da unidade transferida a terceiro em 1999. Circunstâncias fáticas indicativas de que o condomínio tinha ciência da cessão, embora a CDHU ainda figure como proprietária no registro imobiliário. Ilegitimidade passiva reconhecida. Processo extinto sem resolução de mérito. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1000378-35.2014.8.26.0361; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/10/2015; Data de Registro: 24/10/2015).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONDOMÍNIO – Execução referente a débitos condominiais oriundos da unidade autônoma de propriedade da Executada CDHU – Apresentada exceção de pré-executividade, sob o fundamento de que a unidade autônoma é objeto de promessa de compra e venda e que o promissário comprador é responsável pelo débito – Obrigação propter rem – "Responsabilidade concorrente" do promitente vendedor e do promissário comprador pelo pagamento dos débitos condominiais – Decisão agravada rejeitou a exceção de pré-executividade – Comprovadas a ciência do Exequirente acerca da promessa de compra e venda e a imissão do promissário comprador na posse do imóvel – Ilegitimidade processual da Executada CDHU – RECURSO DA EXECUTADA CDHU PROVIDO, PARA ACOLHER A EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE E JULGAR EXTINTA A

EXECUÇÃO, QUANTO À EXECUTADA CDHU, (COM FULCRO NO ARTIGO 485, INCISO VI, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL) - (TJSP; Agravo de Instrumento 2255959-74.2019.8.26.0000; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/01/2020; Data de Registro: 14/01/2020).

AÇÃO DE COBRANÇA – Despesas condominiais – Ajuizamento contra a CDHU, promitente vendedora – Ciência inequívoca do condomínio da venda do imóvel e tratando-se de ônus propter rem, que grava o próprio bem, a dívida condominial se transfere ao comprador, que tem de saldá-la para manter o equilíbrio econômico financeiro da comunidade que passou a integrar - Sentença reformada – Extinção do processo, sem exame do mérito – CPC, art. 485, VI – Inversão do ônus da sucumbência – Honorários arbitrados por equidade, tendo em conta o baixo valor da causa – Recurso provido. (TJSP Apelação nº 1006809-75.2020.8.26.0361 – Rel. Lígia Araújo Bisogni – 34ª Câmara de Direito Privado – p. 09/10/2020).

Assim, a revelia, nos termos do disposto no artigo 344, do Código de Processo Civil, leva à presunção de veracidade dos fatos alegados na inicial pela parte autora, o que corroborada esta presunção “juris tantum” aos demais elementos de convicção carreados aos autos, depreende-se pela razoabilidade da procedência da ação de cobrança (fls. 130).

Caberia ainda, a parte ré, comprovar o integral pagamento de sua obrigação, ou a insatisfatória prestação de serviços por parte da autora, ou de qualquer outro fato que motivasse o pagamento, o que como se pode observar, não foi feito, diante da revelia.

Portanto, os valores exigidos pela parte autora encontram-se devidamente discriminados, sendo desnecessários maiores detalhes acerca da natureza do débito, observando-se que o cálculo apresentado na petição inicial apontou os elementos necessários para o regular exercício do direito de defesa.

*Ante o exposto, e o mais que dos autos consta, **ACOLHO a preliminar de ilegitimidade passiva** da requerida na presente ação de cobrança de despesas condominiais movida por **Condomínio Residencial Vista Verde contra Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU e outro e***

JULGO EXTINTO o processo, sem resolução do mérito, o fazendo forte nos termos do artigo 485, VI, do CPC. Sucumbente, condeno a parte autora ao pagamento das custas, despesas processuais e ao pagamento dos honorários advocatícios do patrono do requerido, o que fixo, nos termos do artigo 85, § 8º do CPC, por equidade no valor de R\$ 1.000,00, corrigidos até o pagamento.

Ante o exposto e por tudo mais que dos autos consta, ***JULGO PROCEDENTE*** a ação movida por Condomínio Residencial Vista Verde em face de Eliane do Carmo Silva, e o faço com o fim de **CONDENAR** a ré a pagar a parte autora o pagamento das contribuições e seus encargos, totalizando o montante de R\$ 1.585,43, 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. 04**) até o efetivo pagamento, inclusive o pagamento das parcelas que se vencerem no curso da lide igualmente acrescida dos encargos da mora, a contar dos vencimentos até o efetivo pagamento, a ser apurado em fase de liquidação de sentença. Sucumbente, responde a parte ré pelo pagamento das custas, despesas processuais e dos honorários advocatícios do patrono do autor que fixo em 10% sobre o valor da condenação, corrigido, nos termos do parágrafo 2º, artigo 85, do Código de Processo Civil”.

Pois bem.

O ajuizamento das duas ações de cobranças de despesas condominiais relacionadas à idêntica unidade condominial geradora de tais despesas, apenas com a diferença, como dito, de uma abranger período maior do que a outra e, ainda que existente alguma diferença em relação à parte ré, chega a transparecer que a assim faz como se fosse um “balão de ensaio” para ver em qual das duas ações obtém êxito mais próximo do pretendido por referido condomínio autor, o que é reprovável, **chegante referido a quase resvalar na litigância de má-fé**, quando menos por usar do processo para conseguir objetivo ilegal ou proceder de modo temerário em qualquer incidente ou ato do processo (art. 80, III e V do CPC), até porque com a procedência dos pedidos formulados também na segunda ação, ainda que em relação a réu diverso, fato é que, ao menos em parte dos pedidos formulados, acaba por resultar *bis in idem*, levando a receber duas vezes por determinado período de débitos condominiais, mais precisamente de **Novembro/2019 a Novembro/2020**, incidentes a uma única unidade condominial, ou seja, o **apartamento 13, bloco D**, tratado em ambas as ações mencionadas.

Não se aplica a condenação por litigância de má-fé ao Condomínio autor, apenas e tão-somente, porquanto aqui não se descarta a possibilidade de assim ter agido por descontrole ou desconhecimento, porquanto se não for por estes motivos, a má-fé resulta certa.

Dito isso, lembrando e destacando que nos **autos n.º 1021640-31.2020.8.26.0361**, da primeira ação de cobrança de despesas condominiais, em fase de **cumprimento de sentença - autos n.º 0004992-85.2023.8.26.0361** – em tramitação junto a 5ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, foi reconhecida a **ilegitimidade passiva da CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano**, no caso, para responder

pelos débitos condominiais da unidade condominial/ apartamento 13, bloco D, do condomínio tratado nos autos, do **período de Novembro/2019 a Novembro/2020, inclusive o pagamento das parcelas que se venceram no curso da lide**, no caso, **constando de referido cumprimento de sentença, planilha apresentada pelo Condomínio com débitos vencidos e não pagos até janeiro/2025** (fls. 44/47 – autos n.º 0004992-85.2023.8.26.0361), e resultando extinto o processo, sem resolução do mérito, em relação à referida.

Aliás, destacam-se aqui o excertos:

*“No caso da requerida CDHU demonstrou por documentos que entregou a unidade para **Noemia Antonia Ferreira Qualhrello, em meados de 03/04/2007**, portanto há mais de 14 anos conforme ficha de financiamento pertinente a transação efetuada (fls. 70) **no que a legitimidade não pode recair sobre a CDHU quanto a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais, mas sim deve recair sobre os eventuais e atuais ocupantes uma vez que a requerida já entregou o imóvel ao morador e não mais possui a posse do imóvel desde a sua entrega ocorrida em 03/04/2007**, muito embora ainda figure como proprietária do imóvel junto aos órgãos registrários”; e*

*Assim, com base no contexto fático probatório dos autos, restou demonstrada a ciência inequívoca do condomínio autor sobre a ocupação do imóvel pela atual possuidora **Eliana do Carmo Silva, que deve arcar com o pagamento das taxas condominiais da unidade habitacional 13, Bloco D**, no que forço a reconhecer a ilegitimidade passiva da CDHU para figurar na presente ação de cobrança de despesas condominiais. Neste sentido (gfn):*

De fato, é o que se extrai dos autos, tanto em relação à primeira ação quanto na segunda, aqui especificamente tratada. Não há lugar para revolver tal situação, eis que já superada pela coisa julgada, cujo trânsito a respeito se deu em 22/09/2021 (fls. 10 autos n.º 0004992-85.2023.8.26.0361), cujo feito inclusive consta em cumprimento de sentença, decorrente de obrigação líquida, certa e exigível.

Diante disso tudo, acolhe-se a preliminar de **ilegitimidade passiva** suscitada pela ré **CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano**, não respondendo referida pelos débitos reclamados na exordial, que é o que aqui importa mais de perto, resultando não cognoscíveis as demais questões de mérito.

Dessa forma, reforma-se a sentença e, com isso, acolhe-se a preliminar de ilegitimidade passiva, extinguindo-se o processo, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, VI do CPC.

O condomínio autor passa a responder pela integralidade das verbas de sucumbência, incluídas as custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 2º do CPC, observados os benefícios concedidos da justiça gratuita (fls. 21).

Ante ao exposto e por meu voto, **dou provimento à apelação.**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

JOÃO ANTUNES
Relator