



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto nº 41873

Registro: 2025.0000006695

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1001308-84.2024.8.26.0011/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, é embargado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TOPÁZIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Acolheram em parte os embargos de declaração quanto à aplicação da taxa Selic. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

CRISTINA ZUCCHI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Embargante: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A

Embargado: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TOPÁZIO

Comarca: Foro Regional de Pinheiros – 3ª Vara Cível

EMENTA: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INOCORRÊNCIA DE QUALQUER OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE, TAMPOUCO ERRO MATERIAL QUANTO AO MÉRITO. ENTENDIDO QUE A CORREÇÃO MONETÁRIA E A INCIDÊNCIA DE JUROS INTEGRAM O PEDIDO DE FORMA IMPLÍCITA, TRATANDO-SE DE MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. ENTENDIMENTO DE QUE, PARA APLICAÇÃO DA NOVA SISTEMÁTICA INTRODUZIDA PELA LEI Nº 14.905/2024, DEVE SER ADOTADO, POR ANALOGIA, O PARADIGMA QUE PACIFICOU O CONFLITO INTERTEMPORAL ENTRE O ART. 1.063 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916 E O ART. 406 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002, QUANDO DO JULGAMENTO DO RESP N. 1.112.743/BA, EM SEDE DE RECURSOS REPETITIVOS. ASSIM SENDO, ATÉ 29/08/2024 A CORREÇÃO MONETÁRIA DEVERÁ SER CALCULADA COM BASE NA TABELA DO TJSP E OS JUROS DE MORA SERÃO DE 1% AO MÊS E, SE AUSENTE CONVENÇÃO OU PREVISÃO EM LEI ESPECÍFICA, A PARTIR DE 30/08/2024 (DATA DA ENTRADA EM VIRGOR DA LEI Nº 14.905/2024) A ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA SE DARÁ PELO IPCA, ACRESCENTANDO-SE, COMO JUROS DE MORA, O RESULTADO OBTIDO PELA DEDUÇÃO DO IPCA DA TAXA SELIC, SE POSITIVO, SENDO QUE, NA EVENTUAL HIPÓTESE DE A VARIAÇÃO DO IPCA SER SUPERIOR À TAXA SELIC, NÃO HAVERÁ APLICAÇÃO DE TAXA DE JUROS, CONFORME DISPOSTO NOS ARTS. 389 e 406, AMBOS DO CÓDIGO CIVIL.

Embargos de declaração acolhidos em parte, sem efeito modificativo quanto ao mérito.

Trata-se de embargos de declaração opostos por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A (fls. 01/11 do incidente), contra o v. acórdão de fls. 327/339 que, por votação unânime, não conheceu de parte do recurso da ora embargante, e, na parte conhecida, negou provimento:

EMENTA:

DESPESAS DE CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA JULGADA PROCEDENTE. RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO PELA RÉ - CONSTRUTORA. IMÓVEL ALIENADO A TERCEIRO. TÍTULO REGISTRADO. AUSÊNCIA DE ENTREGA DAS CHAVES. [A] ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. DESCABIMENTO. O condomínio só poderá efetivar a cobrança de taxa condominial contra adquirente de unidade caso comprovada sua imissão na posse, eis que, somente a partir de referido marco, o adquirente passa a usufruir do bem. Entendimento consolidado do C. Superior Tribunal de Justiça (Tese 886). Antes da entrega das chaves, a responsabilidade pelo débito condominial é da construtora/incorporadora; [B] PRETENSÃO DE EXCLUSÃO DA MULTA POR INADIMPLEMENTO. PEDIDO NÃO CONHECIDO. INOVAÇÃO RECURSAL; [C] PRETENSÃO DE APLICAÇÃO DA TABELA SELIC PARA CÁLCULO DOS JUROS. DESCABIMENTO. SENTENÇA MANTIDA. Recurso, em parte, não conhecido, e, na parte conhecida, improvido.

Insiste a embargante na responsabilidade do devedor fiduciante (Caixa Econômica Federal) pelos débitos do imóvel, inclusive após o registro da alienação fiduciária, e que tais encargos não são transferidos ao credor fiduciário até a consolidação da propriedade. Sustenta ainda que, a partir da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio (03.02.2023), os terceiros adquirentes do imóvel assumiram a dívida condominial, eis que o imóvel foi adquirido em 25.03.2021. Por fim, caso mantida a condenação, requer esclarecimento com relação à aplicação da taxa Selic para atualização do débito, nos termos do julgamento do Resp 1.795.982/SP e 1.102.552/CE.

Intimado, o embargado deixou correr *in albis* o prazo para contrarrazões (certidão às fls. 15).

É o relatório.

Não há qualquer omissão, contradição ou obscuridade no acórdão embargado em relação ao mérito.

O v. acórdão foi explícito nas proposições, tendo sido as questões levantadas nos embargos devidamente enfrentadas no acórdão, com fundamento em julgamento de recurso repetitivo (nº 1.345.331/RS), em que restou definida a tese sobre a responsabilidade pelo pagamento das obrigações decorrentes de débitos

condominiais quando houver compromisso de compra e venda. A tese proferida pelo C. STJ impõe a necessária imissão na posse pelos compradores para que sejam responsabilizados pelos débitos condominiais, o que não restou demonstrado nos autos.

Constou do v. acórdão:

“(…) Dispõe o art. 1.345 Código Civil que: “O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”.

As despesas condominiais constituem obrigações “propter rem” e são de responsabilidade, em princípio, daquele que detém a qualidade de proprietário do bem, ou ainda, de titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição.

A hodierna jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, relativizando o disposto no art. 1.345 do Código Civil, tem exigido, para o reconhecimento da responsabilidade do promissário comprador pelo pagamento dos débitos condominiais, a comprovação da ciência do condomínio acerca da alienação e a efetiva imissão na posse do promissário comprador.

O julgamento do Recurso Especial nº 1.345.331/RS, relatado pelo Ministro Luis Felipe Salomão, escolhido como representativo de controvérsia repetitiva, por isso julgado nos termos do artigo 543-C, do CPC, definiu a seguinte tese sobre a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais:

“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.”

Portanto, ficou estabelecido no referido recurso que o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda (o que foi devidamente realizado fls. 124 a unidade condominial consta como propriedade dos compradores CÍCERO DINIZ DA SILVA e CRISTIANE DOS REIS DINIZ), mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão dos promissários compradores na posse e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

No caso, inegável a ciência do condomínio quanto ao negócio firmado entre a apelante e terceiros, haja vista que o próprio condomínio autor juntou documento informando que os compradores constam no cadastro da administradora como proprietários da unidade ora cobrada (fls. 69).

No entanto, incontroverso que os compradores não receberam as chaves do imóvel, fato confirmado pela própria ré-apelante, eis que informou que a unidade condominial não foi disponibilizada, pois não efetuaram o

pagamento do saldo devedor (fls. 283 item “b”).

Portanto, ausente a imissão na posse, não há relação jurídica material estabelecida com os compradores, não sendo suficiente para a cobrança de despesas condominiais, a mera assinatura de contrato de compra e venda e o seu registro imobiliário.

Nesta feita, mostra-se, inclusive, abusiva a cláusula contratual (cláusula 7.3.1 do compromisso de compra e venda fls. 130) que transfere aos compradores a responsabilidade pelas taxas condominiais antes da entrega das chaves, tendo em vista que os débitos condominiais só devem ser cobrados quando a parte, de fato, passa a usufruir do condomínio.

A jurisprudência desta Corte é dominante no sentido de que os compradores não respondem pelas cotas condominiais de unidades não entregues, sendo ilegítimo cobrar os débitos da construtora ou incorporadora.

Neste sentido, julgados recentes deste E. Tribunal de Justiça, em casos análogos:

(...)”

Verifica-se, pois, que não há nenhuma omissão ou contradição no acórdão embargado com relação à reponsabilidade da ora embargante quanto aos débitos condominiais anteriores à posse do imóvel pelos terceiros compradores, não passando a alegação da embargante de mero inconformismo com o resultado do julgamento, que foi bem fundamentado pelo Órgão Colegiado.

Insurge-se também a embargante quanto à aplicação da Taxa Selic para a correção do débito.

No que se refere aos consectários legais da condenação, necessário observar que a Lei nº 14.905/2024, com vigência integral a partir de 30/08/2024, trouxe nova sistemática para o cálculo dos juros legais de mora e da atualização monetária, mediante alterações promovidas nos arts. 406 e 389 do Código Civil.

O art. 389 do Código Civil passou a ter a seguinte redação:

“Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros, atualização monetária e honorários de advogado. Parágrafo único. Na hipótese de o índice de atualização monetária não ter sido convencionado ou não estar previsto em lei específica, será aplicada a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou do índice que vier a substituí-lo.”

E o art. 406 do Código Civil passou a dispor que:

“Art. 406. Quando não forem convencionados, ou quando o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, os juros serão fixados de acordo com a taxa legal.

§ 1º A taxa legal corresponderá à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), deduzido o índice de atualização monetária de que trata o parágrafo único do art. 389 deste Código.

§ 2º A metodologia de cálculo da taxa legal e sua forma de aplicação serão definidas pelo Conselho Monetário Nacional e divulgadas pelo Banco Central do Brasil.

§ 3º Caso a taxa legal apresente resultado negativo, este será considerado igual a 0 (zero) para efeito de cálculo dos juros no período de referência.”

Para aplicação da nova sistemática introduzida pela Lei nº 14.905/2024 deve ser observado, por analogia, o paradigma que pacificou o conflito intertemporal entre o art. 1.063 do Código Civil de 1916 e o art. 406 do Código Civil de 2002, quando do julgamento do REsp n. 1.112.743/BA, em sede de recursos repetitivos:

“ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC E RESOLUÇÃO STJ N.º 08/2008. FGTS. EXPURGOS INFLACIONÁRIOS. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. EMBARGOS. TAXA DE JUROS. NOVO CÓDIGO CIVIL. VIOLAÇÃO À COISA JULGADA. INEXISTÊNCIA. ART. 406 DO NOVO CÓDIGO CIVIL. TAXA SELIC.

1. Não há violação à coisa julgada e à norma do art. 406 do novo Código Civil, quando o título judicial exequendo, exarado em momento anterior ao CC/2002, fixa os juros de mora em 0,5% ao mês e, na execução do julgado, determina-se a incidência de juros de 1% ao mês a partir da lei nova.

2. Segundo a jurisprudência das duas Turmas de Direito Público desta Corte, devem ser examinadas quatro situações, levando-se em conta a data da prolação da sentença exequenda: (a) se esta foi proferida antes do CC/02 e determinou juros legais, deve ser observado que, até a entrada em vigor do Novo CC, os juros eram de 6% ao ano (art. 1.062 do CC/1916), elevando-se, a partir de então, para 12% ao ano; (b) se a sentença exequenda foi proferida antes da vigência do CC/02 e fixava juros de 6% ao ano, também se deve adequar os juros após a entrada em vigor dessa legislação, tendo em vista que a determinação de 6% ao ano apenas obedecia aos parâmetros legais da época da prolação; (c) se a sentença é posterior à entrada em vigor do novo CC e determinar juros legais, também se considera de 6% ao ano até 11 de janeiro de 2003 e, após, de 12% ao ano; e (d) se a sentença é posterior ao Novo CC e determina juros de 6% ao ano e não houver recurso, deve ser aplicado esse percentual, eis que a modificação depende de iniciativa da parte.

3. No caso, tendo sido a sentença exequenda, prolatada anteriormente à entrada em vigor do Novo Código Civil, fixado juros de 6% ao ano, correto o entendimento do Tribunal de origem ao determinar a incidência de juros de 6% ao ano até 11 de janeiro de 2003 e, a partir de então, da taxa a que alude o art. 406 do Novo CC, conclusão que não caracteriza qualquer violação à coisa julgada.

(...)

6. Recurso especial provido em parte. Acórdão sujeito ao regime do art. 543-C do Código de Processo Civil e da Resolução nº 8/STJ” (REsp n. 1.112.743/BA, Rel. Min. Castro Meira, Primeira Seção, j. em 12/8/2009, DJe de 31/8/2009).

Desse modo, após a entrada em vigor da nova sistemática introduzida pela Lei nº 14.905/2024, a atualização monetária deverá ocorrer com base no IPCA e a incidência dos juros de mora pela dedução do IPCA da taxa SELIC, se positivo (art. 406, § 1º, do Código Civil), observando-se que na eventual hipótese de a variação do IPCA ser superior à taxa SELIC ou a dedução tiver como resultado “zero”, não haverá aplicação de taxa de juros (art. 406, § 3º, do Código Civil), caso inexistir estipulação ou convenção, bem como não haja previsão em lei específica.

Desta forma, até 29/08/2024 a correção monetária deverá ser calculada com base na tabela do TJSP e os juros de mora serão de 1% ao mês e, se ausente convenção ou previsão em lei específica, a partir de 30/08/2024 a atualização monetária se dará pelo IPCA, acrescentando-se, a título de juros de mora, o resultado obtido pela dedução do IPCA da taxa SELIC, se positivo, sendo que, na eventual hipótese de a variação do IPCA ser superior à taxa SELIC, não haverá aplicação de taxa de juros, conforme disposto nos arts. 389 e 406, ambos do Código Civil.

No mesmo sentido, precedentes desta E. 34ª Câmara:

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Suposta existência de omissão acerca da ausência de prova de que os serviços adicionais tenham sido realizados por solicitação das rés. V. Acórdão embargado que consignou ter havido a prestação de serviços que transbordavam do escopo contratual consoante conclusões exaradas pela perita judicial. O texto legal que admite a aceitação tácita das alterações no projeto conhecidas pelo tomador de serviço, cabendo a este o ônus de demonstrar que protestou contra tais modificações. Embargante que argumenta que a anuência da autora na adoção das solicitações técnicas afastaria a incidência do art. 619 do Código Civil. Parágrafo único do art. 619 do Código Civil que não exige que o

empreiteiro tenha se oposto à realização dos serviços acrescidos ao projeto originário, ou que tenha previamente condicionado a prestação ao recebimento de crédito adicional, bastando para sua incidência que fosse impossível ao contratante ignorar as modificações introduzidas no projeto e que não tenha oportunamente se oposto a elas. Parágrafo único do art. 619 do Código Civil que positivou o entendimento doutrinário e jurisprudencial existente na vigência do art. 1.246 do CC/1916, no sentido da mitigação da regra que vedava a majoração do preço quando houvesse anuência tácita aos serviços acrescidos. Entendimento doutrinário no sentido de que tal regra decorre da boa-fé objetiva a ser observada nas relações negociais, da vedação ao enriquecimento sem causa como princípio, e da supressão decorrente na não oposição do dono da obra à concretização dos serviços adicionais. Precedentes. Busca a embargante que seja aplicada a correção monetária na forma definida no julgamento do REsp n. 1.111.117/PR e da nova redação do art. 406 do Código Civil. Acerca do recurso repetitivo suscitado, cabe anotar-se que houve o exame expresso de tal tema, consignando-se que inexistente julgamento vinculante que imponha a utilização da Taxa SELIC em relações de direito privado, notadamente pela ausência de recurso da parte interessada quanto a tal ponto. Não manifestação acerca da nova redação do art. 406 do Código Civil que não se caracteriza omissão, notadamente porque o suporte fático é anterior à promulgação da Lei nº 14.905/2024. Fato novo que, todavia, deve ser considerado no julgamento, consoante disciplina o art. 493 do CPC. Atualização monetária e juros de mora legais. Alteração dos art. 406 e 389 do Código Civil pela Lei nº 14.905/2024, com vigência a partir de 30/08/2024. Aplicação analógica da decisão paradigmática proferida no julgamento do REsp n. 1.112.743/BA pelo rito dos recursos repetitivos, ocasião em que se pacificou o conflito intertemporal entre o art. 1.063 do Código Civil de 1916 e o art. 406 do Código Civil de 2002. Novas regras de atualização monetária e juros legais que devem incidir a partir de 30/08/2024. Precedentes. Defende a embargante que haja a atualização do proveito econômico para o cálculo dos honorários sucumbenciais. Obscuridade quanto a tal ponto que deve ser sanada. Hipótese em que se considerou como proveito econômico alcançado pelas rés o valor da causa subtraído do valor da condenação. Valor que deve ser atualizado monetariamente a bem da fiel observância da decisão paradigmática firmada no julgamento do Recurso Especial nº 1.850.512/SP pelo rito dos recursos repetitivos. Embargos parcialmente acolhidos.” (Emb. Decl. 0006718-23.2011.8.26.0650 – TJSP 34ª Câmara. Dir. Privado – Rel. Des. Rômulo Russo – j. em 20/10/2024)

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Ação de obrigação de fazer com pedido de indenização por danos materiais e morais. Retirada de gravame. Financiamento bancário. Sentença de procedência. Acórdão que negou provimento ao recurso apresentado pela ré, com revisão "ex officio" dos termos iniciais dos juros de mora e da correção monetária. EMBARGOS opostos pela parte requerida. EXAME: Alegação de omissão quanto à aplicação Lei 14.905/24 que modificou os índices dos consectários legais previstos nos arts. 389 e 406 do Código Civil. Acolhimento. Acórdão embargado publicado em 24.09.2024. Lei nova que foi publicada em 1º.07.2024, entrando em vigor em 30.08.2024. Exegese do art. 5º, inciso II, da Lei 14.905/24. Período de "vacatio legis" ultrapassado. Aplicação do

princípio "tempus regit actum". Inteligência do art. 14 do CPC. Efeitos provenientes de negócios e atos jurídicos que se subordinam à nova lei a partir de sua entrada em vigor. Dicção do art. 2.035 do Código Civil. Consectários que são de trato continuado. Período anterior a 30.08.2024 que deve seguir o cálculo na forma decorrente da Lei Antiga. Quanto ao período posterior, deve haver correção monetária calculada pelo IPCA e juros de mora pela SELIC, deduzindo-se desta o valor do IPCA, "ex vi" do art. 2º da Lei 14.905/24, que alterou os arts. 389 e 406, § 1º, do Código Civil. Entendimento análogo ao adotado no Tema 176 do C. STJ, que apaziguou o conflito que sucedeu a passagem do Código Civil de 1916 para o de 2002. Precedentes. EMBARGOS DECLARATÓRIOS ACOLHIDOS". (Emb. Decl. 1009653-53.2022.8.26.0223 – TJSP 34ª Câmara. Dir. Privado – Rel. Desª. Celina Dietrich Trigueiros – j. em 25/11/2024).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Insurgência dos executados contra decisão que rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença por eles ofertada. Irresignação que prospera em parte. Decisão guerreada devidamente motivada. Inexistência de vícios capazes de inquiná-la de nulidade. Empresa inicialmente exequente que cedeu integralmente os direitos creditórios à empresa ora agravada, a qual passou a ser única e legítima titular do crédito. Validade da cessão de crédito já reconhecida, por esta C. Câmara, quando do julgamento de outro agravo instrumental. Argumentos invocados contra o Termo de Cessão que não merecem guarida. Cálculo do débito, nos moldes realizados pela agravada, o qual não torna inepta a inicial do feito originário, tampouco viola o disposto no artigo 329 do Código de Processo Civil. Não há falar-se em excesso de execução por cômputo da verba honorária sucumbencial, uma vez que esta sequer integrou o cálculo apresentado pela recorrida. Na sentença exequenda, os agravantes e os outros réus foram condenados solidariamente, portanto, os ora recorrentes não podem pretender se valerem do instituto do benefício de ordem. Ausentes elementos a evidenciarem a prática de simulação pela agravada. Correção monetária e juros de mora que deverão observar as alterações promovidas, pela Lei nº 14.905/2024, nos artigos 406 e 389 do Código Civil. Incidência das novas regras a partir de 30/08/2024. Decisão combatida que comporta reparo apenas neste aspecto. Recurso parcialmente provido, nos termos do acórdão. Revogado o efeito suspensivo anteriormente concedido ao agravo instrumental.” (AI 2162856-37.2024.8.26.0000 – TJSP 34ª Câmara. Dir. Privado – Rel. Des. Issa Ahmed – j. em 24/09/2024)

Ante o exposto, pelo meu voto, acolho em parte os embargos de declaração quanto à aplicação da taxa Selic, sem efeito modificativo, contudo, quanto ao mérito, nos termos do acórdão.

CRISTINA ZUCCHI
Relatora