



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000286750

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1085033-92.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes DAVI ARAF e LITZA NEVES ARAF, são apelados SILVIA REGINA PEREIRA DE PAULA e JULIO CESAR DE ABREU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 CRISTINA ZUCCHI (Presidente) E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 39432

Apelação Cível nº 1085033-92.2024.8.26.0100

Apelantes: Davi Araf e Litza Neves Araf

Apelados: Silvia Regina Pereira de Paula e Júlio Cesar de Abreu

Comarca: São Paulo - Foro Central Cível/9ª Vara Cível

Juiz prolator: Valdir da Silva Queiroz Junior

APELAÇÃO. Condomínio. Sentença que julgou improcedente a “querela nullitatis insanabilis”. Irresignação dos autores que não comporta acolhimento. A questão da legitimidade passiva da empresa José Kalil Empreendimentos foi minuciosamente discutida no julgamento da ação demolitória nº 1134484-57.2022.8.26.0100. Na ocasião, a Colenda Turma Julgadora mencionou importantes julgados deste Egrégio Tribunal de Justiça, todos no sentido de que tanto o proprietário do imóvel quanto o possuidor ou instituidor da obra são legitimados para responder a ação demolitória. Reconhecida que foi a titularidade da propriedade do imóvel em favor de José Kalil Empreendimentos, na ação demolitória, tem-se a exclusão do litisconsórcio necessário, descabendo falar, portanto, em nulidade processual consistente na ausência dos possuidores diretos no polo passivo daquela demanda. Sentença mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Davi Araf e Litza Neves Araf contra a sentença que julgou improcedente a *querela nullitatis insanabilis* movida em face de Silvia Regina Pereira de Paula e Julio Cesar de Abreu, condenando os autores no pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da causa.

Os autores-apelantes buscam a reforma da sentença, alegando que os réus-apelados ajuizaram ação de demolição de obra em unidade condominial, julgada procedente, por meio de sentença transitada em julgado (autos nº 1134484-57.2022.8.26.0100). Sustentam os recorrentes que, apesar de figurarem como compromissários compradores do imóvel em questão, que lhes serve de

residência, não integraram o polo passivo daquela ação demolitória, configurando-se o cerceamento do direito de defesa. Dizem que há muitos anos estão na posse direta do imóvel e que são responsáveis pela obra, pois a executaram e dela se beneficiam, ocorrendo que não foram citadas para os termos da ação. Requerem, assim, o provimento do recurso e a procedência da ação para anular todos os atos realizados, a partir da citação, nos autos da ação demolitória.

Contrarrazões a fls. 817/839.

Recurso tempestivo, recolhido o preparo (fls. 812/813;845/846).

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A questão da legitimidade passiva da empresa José Kalil S.A. Participações e Empreendimentos foi minuciosamente discutida no julgamento da ação demolitória nº 1134484-57.2022.8.26.0100, cabendo transcrever trecho do Acórdão proferido por esta C. 34ª Câmara de Direito Privado, que confirmou a sentença objeto da presente *querela nullitatis insanabilis*:

“Ainda que a escritura parcialmente acostada aos autos às fls. 412/414 indique ter a apelante prometido ceder a terceiros, em 18/12/2001, os direitos aquisitivos por si detidos em relação à unidade nº 15 da Torre Metropolitan do Condomínio Home Stay Paulistano, tal documento jamais foi levado a registro na matrícula do imóvel em questão, conforme se denota do documento de fls. 237/240.

Cumpre mencionar, inclusive, que ao tempo da

lavratura da escritura em referência, a construção e incorporação do edifício, ou mesmo a implantação do condomínio, ainda sequer haviam sido concluídas, de maneira que não há nem mesmo prova de que os promissários cessionários ali referidos tenham tomado a posse direta do imóvel, até então sequer existente.

E isso, aliado ao fato de que não se tem notícia da quitação da promessa de cessão de direitos ajustada na escritura de fls. 412/414 (a incompletude do documento impede se vislumbre para quando estaria prevista a última parcela da avença, celebrada há mais de 22 anos), conduz à inexorável conclusão de que a apelante remanesce, sobretudo do ponto de vista registral, a titular do imóvel em questão.

Disso decorre a legitimidade da apelante para figurar no polo passivo de demanda em que se discute obrigação de natureza propter rem” (fls. 462/468 dos autos nº 1134484-57.2022.8.26.0100).

Na ocasião do julgamento da apelação, a Colenda Turma Julgadora mencionou importantes julgados deste Egrégio Tribunal de Justiça, todos no sentido de que as ações de obrigação de fazer e indenizatórias fundadas em direito condominial podem ser propostas em relação ao proprietário ou possuidor do imóvel (**Apelação Cível nº 1009721-44.2015.8.26.0127**, Relator: Des. Adilson de Araujo, 31ª Câmara de Direito Privado, j.: 05/02/2019; **Agravo de Instrumento nº 2155099-26.2023.8.26.0000**, Relator: Des. Leonel Costa, 8ª Câmara de Direito Público, j.: 31/08/2023; **Apelação Cível nº 1024500-46.2018.8.26.0564**, Relator: Des. Paulo Ayrosa, 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente, j.: 01/02/2021 – fls. 466/460 dos autos nº 1134484-57.2022.8.26.0100).

Desse modo, como bem assentou o Juízo de origem,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

reconhecida que foi a titularidade da propriedade do imóvel em favor de José Kalil Empreendimentos, tem-se a exclusão do litisconsórcio necessário, descabendo falar, portanto, em nulidade processual.

Enfim, mantém-se a sentença, com a majoração dos honorários advocatícios anteriormente arbitrados, passando de 10% para 12% do valor da causa, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Tem-se por prequestionada e reputa-se não violada toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos normativos e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico dos Colendos Tribunais Superiores.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

ISSA AHMED

Relator