



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000288284

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011316-35.2020.8.26.0020, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMINIO SPAZIO MARESIAS, é apelado MRV MDI NASBE INCORPORAÇÕES SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36030

Apelação Cível 1011316-35.2020.8.26.0020

Apelante: Condomínio Spazio Maresias

Apelado: Mrv Mdi Nasbe Incorporações Spe Ltda

Comarca: São Paulo

Juiz: Rodrigo de Oliveira Carvalho

Apelação. Débitos condominiais. Ação de cobrança. Sentença de parcial procedência. Insurgência do condomínio autor. Despesas condominiais relativas a período anterior à imissão na posse por parte dos compromissários compradores. Responsabilidade da promitente vendedora. Entendimento firmado pelo E. STJ por ocasião do julgamento do REsp nº 1.345.331. Recurso provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra respeitável sentença de fls. 346/349, que, nos autos da ação de cobrança de despesas condominiais, extinguiu o processo sem resolução do mérito, homologando a desistência em relação aos réus Anderson e Gabriela, nos termos do art. 485, VIII, do Código de Processo Civil. Quanto à ré MRV, julgou parcialmente procedente a pretensão inicial para condenar a ré a pagar as despesas condominiais vencidas de 26 de julho de 2019 a 10 de dezembro de 2019, com correção monetária desde cada vencimento e com juros de mora a partir da citação, além de multa de 2%, em montante a ser apurado em cumprimento de sentença, observando-se que os juros e a correção monetária devem incidir conforme alterações da Lei 14.905/2024, a partir de sua vigência. Em razão da sucumbência recíproca, as partes foram condenadas a arcar com metade das custas processuais, sendo a ré condenada ao pagamento dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação e o autor à verba honorária de 10% do valor da causa.

Apela o autor, alegando, em síntese, que a entrega das chaves pela construtora ré aos compradores ocorreu somente em 16/07/2021, razão pela qual, até esta data, não tinham eles a posse do imóvel, não podendo ser responsabilizados pelas despesas condominiais.

Houve resposta (fls. 375/382).

É o relatório.

O recurso comporta acolhimento.

Cuida-se de ação de cobrança de débitos condominiais ajuizada em face da construtora, relativa a despesas vencidas em julho de 2019 a outubro de 2020, além dos débitos que se vencerem no curso da ação.

A questão trazida à apreciação judiciária não é nova, tendo sido, inclusive, objeto de julgamento pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça no REsp nº 1.345.331-RS, de Relatoria do Eminente Ministro Luís Felipe Salomão, em julgamento conforme procedimento previsto para os Recursos Repetitivos que assim decidiu:

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 nº 1.345.331 RS, Segunda Seção, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe 20/04/2015).

Dessa forma, no caso, apesar de o compromisso de compra e venda ter sido registrado na matrícula do imóvel, também era imprescindível a transmissão da posse aos adquirentes para cessar a responsabilidade da construtora pelas despesas condominiais.

Ficou demonstrado nos autos que os compromissários compradores foram emitidos na posse do imóvel em 16/07/2021 (fl. 339), de modo que não possuem responsabilidade pelos débitos condominiais cobrados, que se referem a período anterior.

De se ressaltar que, embora a ação de cobrança tenha sido ajuizada também em relação aos compromissários compradores, o condomínio desistiu da demanda em relação a eles quando teve acesso ao documento que

comprova a imissão na posse em data posterior aos débitos cobrados.

Além disso, nada consta dos autos que foram os compromissários compradores que deram causa à tardia imissão na posse.

Assim, tendo a ação de cobrança por objeto as despesas condominiais relativas a período anterior à imissão na posse pelos compromissários compradores, de rigor o reconhecimento da responsabilidade da ré, incorporadora e vendedora do imóvel.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. Interposição contra a sentença que julgou improcedentes os embargos à execução. Obrigação de pagamento dos débitos condominiais que surge com a possibilidade de utilização do bem. Entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp nº 1.345.331-RS. Entrega das chaves aos réus em dezembro de 2016. Imissão na posse. Taxa condominial referente ao mês de dezembro de 2016 devida. Depósito judicial nos autos. Parcial procedência da ação. Sucumbência recíproca. Sentença parcialmente reformada. Apelação parcialmente provida. (TJSP; Apelação Cível 1071098-24.2020.8.26.0100; Relator: Mario A. Silveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 11/02/2020) (realce não original)

CONDOMÍNIO. Cobrança. Responsabilidade da construtora pelo período antecedente à imissão na posse do comprador. Responsabilidade pelo prejuízo

causado em razão da propositura de demanda antecedente em face do comprador por período que não era da responsabilidade dele. Sem informação sobre a data de imissão de posse Sentença mantida. Apelação não provida. (TJSP; Apelação Cível 1007582-78.2019.8.26.0451; Relator: Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 10/11/2020) (realce não original)

EXECUÇÃO. Despesas de condomínio Embargos da devedora acolhidos. Legitimidade da proprietária da unidade condominial. Ausente comprovação de que o promitente comprador da unidade foi imitado na posse em data anterior ao vencimento dos rateios condominiais exigidos na execução e de que o condomínio foi cientificado disso Apelação provida. (TJSP; Apelação Cível 1007937-84.2018.8.26.0011; Relator: Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 16/07/2020; Data de Registro: 17/07/2020) (realce não original)

Assim, de ser julgada procedente a pretensão inicial para incluir na condenação as despesas condominiais vencidas até 16 de julho de 2021, data da entrega das chaves aos compromissários compradores, com os consectários legais conforme disposto na r. sentença recorrida. Em razão da sucumbência, a ré deverá arcar com a integralidade das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 11% do valor da condenação.

Ante o exposto, ***dá-se provimento*** ao recurso.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora