



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321697

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1059019-74.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CAAYEMBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é apelado JULIO RENNEBERG DOS SANTOS RODRIGUES.

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), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ARANTES THEODORO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO 1059019-74.2024.8.26.0002
APELANTE Caayembe Empreendimentos Imobiliários Ltda.
APELADO Julio Renneberg dos Santos Rodrigues
COMARCA São Paulo – F. R. de Santo Amaro – 9ª Vara Cível

VOTO Nº 52.072

EMENTA – Ação indenizatória. Compromisso de compra e venda de imóvel. Ação destinada a obrigar o promitente comprador a devolver as quantias pagas relativas a despesas de condomínio. Falta de entrega das chaves que ocorreu por culpa do compromissário comprador. Despesas condominiais que, nesse contexto, não podiam ser carregadas à autora. Recurso provido.

Sentença cujo relatório se adota julgou improcedente ação aforada por promitente vendedora com o fim de compelir compromissário comprador a lhe devolver valores pagos a título de despesas de condomínio.

A autora apela e pede a inversão daquele desfecho.

Assim, ela afirma que a assembleia de instalação do condomínio e a averbação da construção já haviam ocorrido quando os débitos condominiais se venceram e que mesmo antes da individualização da matrícula, ocorrida em 2016, o apelado já figurava como proprietário do imóvel, eis que o adquiriu em 2013 conforme constava do registro.

Ao lado disso, a recorrente aponta que o requerido foi devidamente comunicado sobre os débitos e que a negociação do acordo que atribuiu a ele aquela responsabilidade contou com o envolvimento direto de advogada nomeada pelo próprio recorrido, sendo todas as condições acordadas de forma clara e sem vícios de consentimento.

Recurso regularmente processado e respondido.

É o relatório.

A propositura veio fundada na alegação de que o réu adquiriu imóvel de empreendimento da autora, mas estava em mora superior a R\$ 35.000,00 no momento da conclusão das obras, o que resultou na retenção das chaves até que fosse firmado acordo.

No entanto, o requerido não cumpriu a obrigação de quitar os débitos condominiais, o que levou à execução da dívida pelo condomínio e, mesmo após a autora ter quitado a dívida nos termos de acordo formalizado com o credor o requerido não honrou com os pagamentos, gerando prejuízos financeiros à autora, que agora busca ser indenizada por tais danos.

Em defesa o demandado alegou a existência de coisa julgada e, subsidiariamente, que a construtora já reconheceu a responsabilidade pelo débito e firmou acordo com o condomínio, tendo agora deduzido pedido temerário e sem base jurídica, sendo que a cláusula que atribui ao adquirente a responsabilidade pelo pagamento de despesas antes da entrega das chaves é nula por se mostrar abusiva e incompatível com a boa-fé objetiva.

O réu afirmou, ainda, que não houve dano a ser reparado, uma vez que a responsabilidade pelas taxas condominiais anteriores à entrega das chaves é da própria construtora e que, embora tenha quitado as parcelas devidas, foi alvo de cobranças indevidas e continuadas desde 2018.

O processo teve seu trâmite regular e ao final o Juiz reputou improcedente a ação, sob a seguinte motivação:

“A demanda é improcedente.

A vexata quaestio cinge-se na obrigação do réu de ressarcir as despesas que a autora teve com o pagamento das taxas condominiais em atraso e se estas são de responsabilidade da parte ré. A conclusão à luz das provas dos autos é negativa.

Não obstante o princípio pacta sunt servanda, a conferir a natureza ao contrato de 'lei entre as partes', sofrer, no moderno direito obrigacional, relativização, notadamente por normas de ordem pública e, por consequência, de caráter cogente, como as aplicáveis às relações de consumo, a força vinculante do pacto prevalece, devendo ser cumprida as respectivas obrigações (cf. STJ, REsp 167.978/PR, Rel. Ministro Luiz Vicente Cernicchiaro, Sexta Turma, julgado em 26.05.1998). De fato, os contratos são estabelecidos entre as partes, buscando a satisfação de seus interesses. Geram, para cada um dos contratantes, direitos e obrigações. Caso uma das partes que entabulou a avença, ao passo que pode exigir a contraprestação respectiva, deve, necessariamente, cumprir com seus deveres, segundo o pactuado.

Consta dos autos que as partes firmaram contrato de compra e venda de imóvel na planta e que devido a mora do réu em pagar as parcelas do período de construção, a autora reteve as chaves. Para a sua entrega, firmaram acordo por meio do qual a construtora autora

deu um desconto no valor da dívida, restando um valor a pagar de R\$ 20.000,00, com vencimento em 20 de janeiro de 2019 (fls. 33/37). Incontroverso nos autos o pagamento. As chaves foram entregues em 18 de janeiro de 2019 (fls. 27/28).

De mais a mais, também constou na cláusula 8 do pacto a transferência da responsabilidade pelas despesas do imóvel a partir do habite-se (fls. 35), o que evidentemente reveste-se de abusividade, por colocar o consumidor em situação exagerada desvantagem, além de incompatível com a boa-fé e a equidade, ex vi do artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor.

De fato, pela leitura da cláusula 8 (fls. 35), depreende-se que, com a obtenção do 'habite-se' ou do 'auto de conclusão', a ré teria cumprido suas obrigações, o que, no entanto, não prospera. Isso porque não basta para adimplir integralmente o contrato que a construção esteja pronta e acabada ou que o auto de conclusão da obra tenha sido expedido. Impõe-se, em verdade, a disponibilização da posse ao consumidor. Resta, então, a obrigação da construtora de averbar sua construção e levar a efeito a assembleia instalação do condomínio, para que, então, haja a individualização das matrículas de cada unidade autônoma junto ao Fólio Real, prosseguindo-se a transferência da propriedade para o adquirente do bem e a entrega das chaves, com sua imissão na posse. Tudo isto competia à parte ré e é só quando estas 'etapas' são cumpridas que se pode considerá-la adimplente, sem olvidar que, anteriormente, sequer o financiamento do pagamento do preço era possível à parte autora. A propósito, nos termos da sua Súmula n. 160 a 'expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora'.

Nessa ordem de ideias, portanto, enquanto não

imitido na posse, o que se deu com a entrega das chaves em janeiro de 2019 (fls. 27/28), não pode o requerido ser responsabilizado pelas despesas condominiais anteriores.

(...)

Destarte, em que pese a entrega das chaves somente após o pagamento dos débitos em atraso das parcelas mensais do período de obra, o acordo entabulado pela parte autora nos autos da execução movida pelo condomínio tem por objeto as cotas condominiais do período de outubro de 2016 a janeiro de 2019 (fls. 49/54), as quais são anteriores à posse do requerido (fls. 27/28), e, portanto, débito que lhe é inexigível.

Insubsistente, portanto, o pedido de tutela jurisdicional pleiteado pela demandante.”

Respeitado o entendimento do douto sentenciante, outro havia de ser o desfecho da lide.

Quanto às contribuições de condomínio o acordo firmado entre as partes assim dispunha:

“2. A fim de viabilizar a presente composição amigável, a CREDORA, por mera liberalidade, confere à PARTE DEVEDORA o desconto de R\$ 15.972,70, incidente especificamente sobre o valor da atualização monetária (item 'b' supra), restando pagar a tal título o valor líquido e certo de R\$ 2.528,93.

3. A concessão do desconto acima previsto considera que as chaves foram disponibilizadas aos compradores adimplentes com as suas obrigações contratuais desde o mês de setembro de 2016, ficando consignado que tal desconto tem o condão de compensar todas e quaisquer indenizações que a PARTE DEVEDORA entenda serem

devidas, tais como lucros cessantes por atraso de obra, despesas com moradia, danos morais, multa punitiva ou compensatória, juros de mora, entre outros.

(...)

8. A PARTE DEVEDORA reconhece que a existência dívida perante a CREDORA impede a entrega das chaves do imóvel, bem como que é a única responsável por todas as despesas do imóvel a partir da emissão do habite-se, conforme contrato celebrado. Não obstante, com o pagamento integral dos valores com vencimento acordado para o dia 20/01/2019, a CREDORA se compromete a entregar as chaves do imóvel à PARTE DEVEDORA”.

O entendimento majoritário é no sentido de ser abusiva a atribuição de responsabilidade ao adquirente no tocante a despesas de condomínio antes da entrega das chaves.

Isso porque a efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o comprador a obrigação de pagar as despesas condominiais.

Ocorre que no caso concreto o réu não chegou a receber as chaves do imóvel porque se achava inadimplente.

Realmente, a recusa à entrega do imóvel se deu ante a exceção de contrato não cumprido (artigo 476 do Código Civil).

Logo, a falta de entrega do imóvel não podia ser imputada à autora, mas sim ao réu, já que só não foi imitado na posse do imóvel porque estava inadimplente com sua obrigação contratual.

Em suma, caso era de se julgar a ação procedente, o que agora ocorre.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por consequência, passa o réu a arcar com custas e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor da condenação, nos termos do artigo 85 § 2 do CPC.

Para tal fim, destarte, dá-se provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO

Relator