



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000346498

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018517-43.2023.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante CASTELBLANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, é apelada KONIKO SAHIJO KAZAMA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento aos recursos. V. U. Sustentou oralmente o Dr. Emelson Martins Pereira, OAB/SP 447.401.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), LUIS FERNANDO CIRILLO E GALDINO TOLEDO JÚNIOR.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

WILSON LISBOA RIBEIRO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO N. 1018517-43.2023.8.26.0224

APELANTE E RECIPROCAMENTE APELADO: CASTELBLANCO

EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e KONIKO SAHIJO KAZAMA

COMARCA: Guarulhos

JUIZ(A) PROLATOR(A) – Lincoln Antônio Andrade de Moura

VOTO N. 11174

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Ação de obrigação de fazer para compelir as rés ao pagamento dos IPTUs atrasados no período de 2013 a 2021. Sentença de improcedência. **Apelo interposto pela autora.** Não convencimento. Entrega das chaves a um dos compradores em 2013. Encargos tributários que são devidos pelos compradores a partir da data do recebimento das chaves. Precedentes do STJ e TJSP. Suposta incapacidade do comprador na época do recebimento não demonstrada. **Apelo interposto pelas corrés.** Reclamo da gratuidade concedida à autora. Elementos probatórios colacionados aos autos que corroboram a hipossuficiência alegada. Benesse mantida. Multa por litigância de má-fé bem arbitrada. Sentença mantida. **RECURSOS DESPROVIDOS.**

VISTOS.

Tratam-se de recursos de apelação (fls.489/494 e 505/511) interpostos em face da r. sentença de fls. 466/478 que julgou improcedentes os pedidos iniciais e condenou a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários fixados em 10% do valor dado à causa, observada a gratuidade. Reconhecida a litigância de má-fé por parte da autora, caberá a esta também o pagamento de multa no valor de um salário-mínimo.

Apela a autora sustentando que somente tomou posse do imóvel em julho/2019, ocasião em que foram entregues as chaves, pois antes de tal data o imóvel encontrava-se sem condições de habitabilidade. Reitera a narrativa de que, embora o coproprietário RALPH KAZAMA tenha recebido as chaves na ocasião da entrega do imóvel, este não possui capacidade psíquica para administrar sua vida civil, dado seu transtorno mental. Postula, assim, a reforma da sentença para julgar procedentes os pedidos da inicial.

As requeridas também apelam para postular a revogação da justiça gratuita concedida à autora, pois esta recebe, além da aposentadoria, valores a título de aluguéis, assim como defendem a majoração da multa por litigância de má-fé.

Contrarrazões às fls. 518/522 e 583/589.

A apelante apresentou oposição ao julgamento virtual (fls. 571/572).

É O RELATÓRIO DO NECESSÁRIO.

Cuidam os autos de ação de obrigação de fazer proposta por KONIKO SAHIJO KAZAMA em face das requeridas CASTELBLANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SP LTDA E TRISUL S/A – CONSTRUTORA E INCORPORADORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, a fim de compelir estas ao pagamento dos débitos de IPTU atrasados referente ao período de 2013 a 2021, no valor de R\$ 113.103,15.

As requeridas alienaram a unidade autônoma designada como apartamento nº 21, bloco 4 do Condomínio Residencial Supera, com entrada na Avenida Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco, nº 1.449, à autora na proporção de 80% e à RALPH KAZAMA e FLÁVIA KAZAMA, na proporção de 10% para cada um destes últimos.

Esclarece a autora que o traslado da escritura de compra e venda do imóvel ocorreu somente em 2021, razão pela qual o débito de IPTU pendente deve ser quitado pelas requeridas.

Pois bem.

Respeitados os argumentos apresentados nas razões recursais, mantenho a bem lançada sentença.

Isso porque, em que pese a autora sustente a tese de que deve arcar com o pagamento de IPTU apenas após o traslado da escritura de compra e venda que ocorreu no ano de 2021, é cediço que a responsabilidade pelos tributos de imóvel é devida a partir do recebimento da posse pelo comprador.

Nesse sentido já decidiu o C. STJ a respeito dos débitos condominiais, entendimento que também se aplica aos débitos tributários:

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 n. 1.345.331/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 8/4/2015, DJe de 20/4/2015.)

No caso em comento, as requeridas comprovaram a entrega das chaves do imóvel ao comprador RALPH KAZAMA no ano de 2013 (fls. 185), razão pela qual a partir de tal data, os compradores passaram a ser responsáveis pelos débitos tributários do imóvel.

Inaceitável, ainda, a alegação da autora de que tal entrega de chaves não pode ser considerada, pois o comprador RALPH KAZAMA detém problemas psiquiátricos desde a infância e não tinha condições de recebê-las. Os documentos médicos apresentados pela autora comprovam que RALPH KAZAMA passou a realizar tratamento médico no ano de 2021, sendo oportuno destacar que na ocasião da assinatura do contrato para compra do imóvel, que se deu no ano de 2012, não constou qualquer informação a respeito da alegada incapacidade.

Do mesmo modo, é possível constatar nos autos que os autores KONIKO SAHIJO KAZAMA, FLÁVIA KAZAMA e RALPH KAZAMA também propuseram em face das corrés a ação de obrigação de fazer (autos nº 1012851-76.2014.8.26.0224) na data de 25/04/2013, mas não informaram qualquer incapacidade por parte do autor RALPH KAZAMA (fls. 186/221).

Diante de tais circunstâncias, impossível acolher o pleito inicial, razão pela qual deve ser mantida a bem lançada sentença, cuja distinta fundamentação ora transcrevo:

“Na hipótese em comento, a autora afirma que apenas teria tomado posse do imóvel em 22/11/2020 (ver fls. 65).

Ocorre que esta afirmação simplesmente não é verdadeira.

Isso porque, a autora, juntamente com seus netos, Ralph Kazama e Flavia Kazama, que seriam coproprietários da unidade imobiliária em testilha, confessou nos autos do processo de nº 1012851-76.2014.8.26.0224, que o recebimento das chaves se deu em janeiro de 2013, conforme se verifica na cópia da petição vestibular daquela lide acosta a fls. 190, último parágrafo.

O documento de fls. 185, revela que, em verdade, a entrega teria ocorrido em 15 de fevereiro de 2013.

Seja como for, incontroverso que no ano de 2013 houve a efetiva entrega das chaves ao coproprietário Ralph Kazama.

Aqui, abro um parêntese para consignar que não há como acolher a argumentação da autora no sentido de que Ralph Kazama não teria capacidade civil para os fins colimados, eis que não existe nenhuma demonstração do exposto.

O documento de fls. 434, não serve para os fins colimados, posto que se trata de mero relatório médico que indica o diagnóstico F31.4 (transtorno afetivo bipolar, episódio atual depressivo grave sem sintomas psicóticos), datado do ano de 2021.

Inexiste informação quanto à processo de interdição de Ralph, tampouco indicativo de que ele seria pessoa incapaz à época da entrega das chaves.

Pelo contrário, note-se que Ralph figurou como coadquirente no contrato de compra e venda respectivo, assinando o referido documento, fls. 146 e seguintes.

Ralph também figurou como autor na demanda proposta pela autora e demais adquirentes em face das rés no ano de 2014, distribuída sob o nº 1012851-76.2014.8.26.0224, assinando a respectiva procuração, sem que houvesse a constituição de qualquer representante ou curador, conforme consulta feita por mim àqueles autos nesta data.

Note-se que o próprio advogado que representou os adquirentes naquela lide não

identificou nenhuma incapacidade intelectual, volitiva ou alguma dificuldade de compreensão por parte de Ralph acerca do contrato que celebrava para fins de postulação de direitos em Juízo.

O mesmo ocorreu nos autos do processo distribuído sob o nº 1024020-26.2015.8.26.0224, também proposto pelos adquirentes em face às rés pretendendo a outorga de escritura e regularização da documentação, além da indenização por danos morais.

Portanto, impõe-se admitir que o termo de entrega das chaves é plenamente válido, cabendo ressaltar que o próprio contrato previa que qualquer dos adquirentes poderia receber as chaves do imóvel em voga, conforme cláusula 12.12, fls. 177. Fecho aqui o parêntese.

Desta feita, mostra-se totalmente descabido o pedido de condenação das rés ao pagamento de IPTU no período compreendido entre 2013 e 2021, se o imóvel já havia sido entregue aos adquirentes.”

A respeito do tema, inclusive, este E. Tribunal de Justiça já decidiu:

Compromisso de compra e venda. Ação declaratória cumulada com ressarcimento de valores. Sentença de procedência. Apelo da ré. Contrato de promessa de venda e compra de lote de terreno. Preliminar de ilegitimidade passiva rejeitada. Demanda que versa sobre o contrato celebrado entre as partes e o ressarcimento de valores pagos a título de IPTU que eram devidos pela ré. Denúnciação à lide. Desnecessária. Ausência de discussão sobre a responsabilidade tributária diretamente relacionada ao município. Responsabilidade pelo pagamento do IPTU que passa a ser do compromissário comprador somente a partir da sua imissão na posse do bem, que ocorreria no momento da entrega das chaves. Precedentes. Autor que pagou o IPTU desde 2021. Obras que ainda não haviam sido concluídas em 26.10.2023, data da venda do bem a terceiro. Débitos devidos pela ré. Abusividade da cláusula 8.3, que tem como consequência o lançamento dos tributos incidentes sobre o imóvel no nome do comprador antes da conclusão das

obras. Cláusula nula de pleno direito. Art. 51, IV, do CDC. Isenção da ré ao pagamento do IPTU de 2021 que não obsta o dever de ressarcir o autor pela transferência prematura do ônus. Juros moratórios. Responsabilidade contratual. Termo inicial. Data da citação. Art. 405 do Código Civil. Precedente. Honorários de sucumbência que não comportam redução, eis que fixados no patamar mínimo legal. Sentença parcialmente modificada. Apelo parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1029642-98.2024.8.26.0506; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/02/2025; Data de Registro: 19/02/2025) (grifei)

APELAÇÕES CÍVEIS. Compromisso de compra e venda de imóvel. Ação de revisão contratual com restituição de valores. Parcial procedência. RECURSO DA PROMITENTE VENDEDORA Atraso na formalização do financiamento. Alegada culpa exclusiva dos compradores. Não configuração. Vendedora que causou a demora na obtenção do financiamento imobiliário ao prestar informações equivocadas, não quitar dívidas pendentes sobre o imóvel e não fornecer a posição consolidada da dívida em tempo razoável para a concretização do empréstimo. Multas e encargos sobre o saldo devedor escorreitamente afastados. Nulidade contratual. Configuração. Ré que estipulou no contrato o pagamento de uma parcela em valor ínfimo (R\$ 100,00), sem qualquer embasamento, com vencimento no 36º mês após o vencimento da parcela a ser financiada (R\$ 341.900,00), evidenciando o intuito de enquadrar-se na hipótese do Art. 46 da Lei nº 10.931/04 e, com isso, permitir a incidência de correção com periodicidade mensal. Objetivo claro de fraudar a lei imperativa. Subsunção do caso ao preceptivo do Art. 166, inciso VI, do Código Civil e do Art. 47 da Lei nº 10.931/04. Abusividade contratual bem reconhecida. Exigibilidade do pagamento pro soluto. Descabimento. Determinado o recálculo do contrato, sem a periodicidade mensal, a ser realizado na fase de execução, inviável aferir, neste momento processual, qual o saldo devedor. Tutela antecipada para entrega das chaves. Possibilidade. Peculiaridades do caso que permite seja afastada a cláusula que condiciona a imissão na posse ao pagamento integral do preço. Adimplemento substancial do contrato. Promitente vendedora que indicou um saldo remanescente

de apenas R\$ 4.861,20, que corresponde a 1,42% do valor do contrato e, depois do recálculo determinado nestes autos e da devida compensação, poderá sequer existir. Boa-fé e proporcionalidade a ser observada. Débitos condominiais e de IPTU da unidade adquirida. Responsabilidade do promitente comprador em decorrência de cláusula contratual expressa e clara. Descabimento. Possibilidade de cobrança do adquirente apenas após a imissão na posse. Precedentes. RECURSO DOS COMPRADORES Tabela Price. Legalidade de sua adoção como critério de amortização da dívida. Inexistência de abusividade ou de onerosidade excessiva. Precedentes do STJ. Pacta sunt servanda. Saldo devedor. Pretensão de que seja declarado devido o valor constante do contrato, que seria quitado em 15/10/2020. Impossibilidade. Recálculo necessário. Correção monetária que é devida, pois se trata de mera atualização do valor da moeda. Malgrado tenha sido reconhecida a abusividade da periodicidade mensal, a periodicidade anual é possível, pelo índice IGP-M, previsto no contrato. Valor a ser aferido em liquidação de sentença. Restituição em dobro dos valores indevidamente pagos. Cabimento. Má-fé da promitente vendedora ao fraudar lei imperativa, para enquadrar-se na hipótese do Art. 46 da Lei nº 10.931/04 e, com isso, cobrar correção monetária mensal. Conduta maliciosa que está longe de configurar engano justificável. Aplicabilidade do Art. 42, parágrafo único do Código Consumerista. Recurso dos autores PARCIALMENTE PROVIDO para condenar a ré a restituir em dobro os valores cobrados indevidamente e recurso da ré DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1059378-63.2020.8.26.0002; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 13ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/09/2021; Data de Registro: 08/09/2021) (grifei)

Passo à análise do recurso interposto pelas corrés que defendem a necessidade de revogação da gratuidade concedida à autora e a majoração da multa por litigância de má-fé.

É pacífico o entendimento de que a declaração de hipossuficiência é o bastante para que seja concedido o benefício da justiça gratuita, embora possa o juiz da causa

indeferi-lo ou exigir comprovação da necessidade, quando houver nos autos indícios de que a parte possui condições financeiras para arcar com as custas processuais.

No caso em tela, a despeito das alegações apresentadas pelas requeridas, não há sinais de riqueza e indícios de que a autora possua condições financeiras atuais para arcar com as custas e despesas processuais sem comprometer o seu sustento.

A autora conta com 96 anos de idade e demonstrou auferir aposentadoria no valor líquido de R\$ 1.328,04. A requerida informou que a autora recebe também o valor de R\$ 5.000,00 em razão da locação de um imóvel e trouxe o contrato de fls. 222/227 para comprovar sua tese. Ocorre que referido contrato de locação tem como prazo o período de 30/05/2019 a 30/05/2022 e inclusive consta às fls. 228/231 termo de aditivo, o qual informa a inadimplência da locatária em relação a débitos pendentes do contrato e débitos tributários.

Tais circunstâncias, a meu ver, admitem a concessão da gratuidade, pois não há prova de que a autora possua condições de custear as despesas processuais sem prejuízo de seu sustento. Por essa razão, **mantenho a gratuidade concedida.**

Por fim, no que diz respeito à multa por litigância de má-fé não vislumbro a necessidade de majoração, visto que a quantia de um salário-mínimo atende ao disposto no artigo 81, *caput*, do Código de Processo Civil e não onera demasiadamente a autora.

DISPOSITIVO.

Pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS.**

Em consequência, majoro a verba honorária fixada em primeira instância ao patamar de 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa, com base no que disciplina do artigo 85, § 11, do CPC, observada a gratuidade.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Por fim, considero prequestionadas todas as normas jurídicas reportadas no curso do presente feito, afigurando-se desnecessários contraproducentes embargos de declaração somente para tal fim. (REsp nº 614.042-0-PR, 1ª Turma, v.u., Rel. Min. JOSÉ DELGADO, j. em 22.2.2005, in Boletim do STJ, nº 6/2005, ps. 47-48) e (RE nº 128.519-2/DF, Pleno, m.v., Rel. Min. MARCO AURÉLIO, j. em 27.9.1990, DJU de 8.3.1991, p. 2.206).

WILSON LISBOA RIBEIRO
Relator