



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414570

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006673-62.2024.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CLASS GUARULHOS, é apelada PRISCILA INCHAUSTI GRECCO OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1006673-62.2024.8.26.0224
Apelante: Condomínio Edifício Class Guarulhos
Apelada: Priscila Inchausti Grecco Oliveira
Interessado: Tibério - Ipê Projeto Residencial Guarulhos Spe Ltda
Autos em primeiro grau nº: 1006673-62.2024.8.26.0224
Juiz Prolator da Sentença: Dr. Alex Freitas Lima
5ª Vara Cível do Foro de Guarulhos

VOTO Nº. 23017

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER CUMULADA COM DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÍVIDA. ENTREGA DAS CHAVES. ATRASO. Sentença de extinção do feito com relação à incorporadora e que julgou o pedido procedente em parte. LEGITIMIDADE PASSIVA. Incorporadora que possui legitimidade passiva, uma vez que se trata de dívida “propter rem”, com pedido de reconhecimento de dívida de terceiro. Teoria da asserção. COBRANÇA DE CONDOMÍNIO. Compra e venda de bem imóvel. Ilegitimidade da vendedora, vez que a autora não é a credora da dívida condominial. Compradora que somente pode ser responsabilizada pelo condomínio quando da entrega das chaves. Efetiva imissão na posse do bem. Débito anterior que pertence à incorporadora. Precedentes deste E. Tribunal.

Recurso provido em parte, apenas para acolher a preliminar e reconhecer a legitimidade passiva da incorporadora corré.

1. Ao relatório da r. sentença, proferida pelo MM. Juiz de Direito João Alex Freitas Lima, acrescenta-se que o pedido foi julgado procedente em parte para declarar a inexigibilidade do débito vinculado ao imóvel, apontado na petição inicial, cujo fato gerador corresponde ao período anterior à entrega das chaves do imóvel. Na mesma oportunidade, o feito foi extinto sem resolução do mérito, o processo quanto à corré Tiberio-Ipe Projeto Residencial Guarulhos Spe Ltda, com fulcro no art. 485, VI, do CPC, ante a ilegitimidade ativa da parte autora

(fls. 308/312).

O **Condomínio Edifício Class Guarulhos** apelou aventando responsabilidade da autora, por tratar-se de proprietária da unidade. Subsidiariamente, requer seja afastada a ilegitimidade passiva da incorporadora (fls. 315/323).

Contrarrazões a fls. 332/350.

É o relatório em acréscimo daquele constante da r. sentença profligada.

2. Recebo o recurso de apelação no efeito suspensivo e devolutivo, e somente no devolutivo no que concerne à tutela antecipada, deixando de intimar a parte contrária para oferta de contrarrazões, eis que já apresentadas nos autos.

Passo ao voto.

Narrou o autor, em síntese, que firmou contrato de compromisso de compra e venda para a aquisição imóvel. Alega que embora a compra tenha sido efetivada em julho de 2023, a entrega das chaves só se deu em outubro daquele ano. No entanto, a autora foi surpreendida com a cobrança de cota condominial referente a setembro, requerendo a declaração de sua inexigibilidade.

Infrutíferas as tentativas de solucionar a controvérsia na esfera administrativa, houve por bem ajuizar a competente ação como forma de perseguir os direitos que entende terem sido violados. Com a inicial, juntou documentos (fls. 11/25).

Foi deferida a tutela para determinar às requeridas que se abstenham de inserir o nome da autora perante aos órgãos de proteção ao crédito, tão somente em relação ao débito em discussão (fls. 70/73).

Apresentando contestação, a incorporadora requerida alegou ilegitimidade passiva. No mérito, impugnou as alegações do autor. Aduziu que o autor já consta como proprietário do imóvel. Alega não haver danos materiais ou morais indenizáveis.

O condomínio também apresentou contestação, alegando ser devida a despesa condominial.

Após regular marcha processual, sobreveio sentença de extinção da demanda com relação à incorporadora e procedência parcial do pleito exordial, segundo descrito alhures.

Pois bem.

Requer o condomínio réu o reconhecimento da legitimidade passiva de Tibério - Ipê Projeto Residencial Guarulhos Spe Ltda. De fato, pela teoria da asserção, a Tibério deve ser mantida no polo passivo da demanda, uma vez que a autora requer a inexigibilidade do débito com relação a ela, e o reconhecimento da dívida de terceiro, no caso, a incorporadora.

Além disso, ressalta-se que a dívida condominial possui natureza *propter rem* e requer a autora a declaração de inexigibilidade em relação a ela, não ao imóvel.

Desta forma, deve ser acolhida a preliminar do apelante, para reconhecer a legitimidade passiva de Tibério - Ipê Projeto Residencial Guarulhos Spe Ltda.

Quanto ao mérito, conforme já mencionado, as chaves deveriam ser entregues quando da efetivação da compra e venda em julho de 2023. Contudo, as chaves não foram entregues, o que caracteriza e evidencia o atraso.

Em primeiro lugar, a expedição do habite-se não tem o condão de considerar cumprida a obrigação contratual, que não se limita a conclusão das obras. A obrigação contratual é a entrega do imóvel, que só ocorre com a efetiva entrega das chaves.

Esse é o entendimento da jurisprudência deste E. Tribunal, consolidado com na Súmula 160, *in verbis*: “*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*”.

No mais, dispõe o enunciado da Súmula 164 deste

Tribunal de Justiça: *“É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.”*

Assim, o comprador só passar a fazer uso e gozo do imóvel a partir da imissão na posse, daí porque antes desta data, as taxas são de responsabilidade da vendedora. Por tratar-se de cobrança efetivada pela requerida em face do comprador, enquanto não imitado na posse, não há que se falar em ilegitimidade passiva, ao contrário do que faz crer a apelada. Nesse sentido, já decidiu este E. Tribunal:

Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Juros da obra. Sentença de parcial procedência. Inconformismo das partes. Cabimento em parte. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Em havendo apenas a previsão contratual de tolerância, sem a estipulação de prazo, mostra-se inadmissível a fixação de 180 (cento e oitenta) dias, porque está em desconformidade com o enunciado da Súmula 164 desta Corte, ante a falta de clareza e previsão expressa do prazo, em detrimento do consumidor. O comprador só passar a fazer uso e gozo do imóvel a partir da efetiva imissão na posse, daí porque antes desta data, o IPTU sobre o imóvel é de responsabilidade da vendedora. Recurso do autor provido, desprovido o apelo da ré. (TJSP; Apelação Cível 1000960-16.2021.8.26.0094; Relator (a): Fábio Quadros; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Brodowski - Vara Única; Data do Julgamento: 02/02/2023; Data de Registro: 03/02/2023)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Atraso na entrega da obra - Múltiplas previsões para entrega das chaves – Nulidade – Inteligência do REsp 1729593, de 11/09/2019, que apreciou o recurso referente ao IRDR 0023203-35.2016.8.26.0000, desta Corte – Prevalência do prazo claro, expresso e inteligível para a entrega das chaves constante do contrato entre as partes – Invalidade da cláusula de tolerância sem prazo específico – Taxa da Evolução da Obra que deve ser restituída pela Construtora/Vendedora, pelo

comprador não poder ser responsável pela sua não amortização no período da mora – São devidos lucros cessantes independentemente da valorização que sofreu o imóvel, ou da destinação que se pretendia dar ao bem, para uso próprio ou familiar, locação ou comodato, e que não foi possível, unicamente pela privação da coisa, no período da mora - Despesas com IPTU referentes a período anterior à efetiva disponibilização do imóvel ao comprador de responsabilidade da vendedora – Recurso da ré desprovido e provido o apelo da autora. (TJSP; Apelação Cível 1000860-61.2021.8.26.0094; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Brodowski - Vara Única; Data do Julgamento: 10/11/2022; Data de Registro: 11/11/2022)

Quanto à ilegitimidade passiva da incorporadora ré, esta deve ser mantida, vez que o condomínio é credor do débito, devendo executar diretamente a incorporadora.

Conforme consignado pelo juízo a quo: “(...) A princípio, quanto ao pedido do item “e” realizado na exordial em relação a requerida Tiberio-Ipe Projeto Residencial Guarulhos Spe Ltda, verifico que a autora não possui legitimidade, uma vez que pleiteia a responsabilização pelo pagamento de um débito de que não é credora. Destarte, reconheço a sua ilegitimidade ativa, nos termos do art. 17 e 18 do Código de Processo Civil” (fls. 309).

Noto ainda, porquanto relevante, que o apelo manejado pelos requerentes deixou de trazer um único argumento capaz de infirmar, de forma clara e idônea, os escorregiosos fundamentos da sentença hostilizada, tampouco de demonstrar qualquer desacerto da decisão de primeiro grau.

O que mais aqui se acrescentasse seria mera elucubração, inexistindo óbice para a ratificação do julgado com base no artigo 252 do Regimento Interno do Egrégio TJSP.

Por derradeiro, mantida a sucumbência fixada, majoro os honorários advocatícios devidos aos patronos da autora, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, para R\$ 2.000,00.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO EM PARTE** ao recurso, apenas para acolher a preliminar e reconhecer a legitimidade passiva da incorporadora corrê.

MARCOS GOZZO
RELATOR