



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000430587

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002978-69.2024.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO DIAMANTINA, são apelados TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A e CONSTRUTORA TENDA S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1002978-69.2024.8.26.0008

Comarca: São Paulo

Apelante: Condomínio Diamantina

Apelados: Tenda Negócios Imobiliários S.a e Construtora Tenda S/A

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Caio Hunnicutt Fleury Moraes

VOTO Nº 11737/2025 (EMG)

APELAÇÃO – Despesas Condominiais – Ação de cobrança – Sentença de improcedência – Apelo do condomínio – Pretensão de responsabilização da construtora pelo pagamento das cotas condominiais – Não acolhimento – Prova documental juntada aos autos pelo próprio condomínio demonstra imissão na posse pelo comprador e ciência inequívoca sobre a transação quando da propositura da demanda – Requisitos para responsabilização concorrente da construtora não configurados – Entendimento consolidado no julgamento do Tema 886 do C. STJ – Honorários de sucumbência majorados – Tema 1059 do C. STJ – Sentença mantida – Recurso IMPROVIDO

Trata-se de apelação interposta por **CONDOMINIO ED DIAMANTINA** em face de **TENDA NEGOCIOS IMOBILIARIOS E CONST S/A** contra a r. sentença proferida a fls. 264/267, que julgou improcedente a pretensão inicial e condenou o condomínio autor ao pagamento de custas e despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor da causa.

Em suas razões recursais a fls. 270/282, sustenta o autor que (i) a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais nasce a partir do exercício da posse e não da transmissão da propriedade; (ii) a sentença contraria a tese firmada no julgamento do Tema 886 do C. Superior Tribunal de Justiça; (iii) as apeladas entregaram as chaves do imóvel a compradora em 29 setembro de 2023 e, por isso, responde pelo pagamento das cotas anteriores a essa data. Pugna o provimento do recurso e, por conseguinte, a reforma da sentença.

Recurso tempestivo e preparado.

Nas contrarrazões a fls. 288/307, postula a ré a manutenção da sentença.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso **NÃO** comporta **PROVIMENTO**.

Cinge-se a controvérsia a determinar a legitimação passiva da construtora para responder pelas contribuições condominiais da unidade 52, Bloco 02, situada no condomínio autor, vencidas entre novembro de 2022 a junho de 2023, no montante de R\$ 5.294,77.

Compulsando os autos, verifica-se no instrumento carreado pelo condomínio a fls. 56/91 que a referida unidade fora objeto de contrato de compra e venda, com cláusula adjeta de alienação fiduciária, celebrado na data de 19/03/2021, entre Pedrina da Silva Severo e a construtora ré.

Já na matrícula acostada pelo condomínio a fls. 51/53, observa-se a transferência da propriedade na data de 25/07/2022 para Pedrina que, por sua vez, alienou fiduciariamente o imóvel para Caixa Econômica Federal na mesma data.

E, de acordo com o “*Termo de Recebimento de Unidade e Garantia*” juntado pelo condomínio a fls. 54/55, as chaves foram entregues para Pedrina na data de 28/09/2023.

À luz da prova documental coligida aos autos pelo próprio condomínio, fica evidente a ciência inequívoca acerca da efetiva transferência da propriedade quando da propositura da demanda, na data de 28/02/2024, tanto que acostou aos autos o termo de entrega das chaves assinado por Pedrina meses antes.

A imissão na posse pelo comprador e a ciência inequívoca do condomínio sobre a transação afastam a responsabilidade concorrente da construtora para responder pelas despesas condominiais, salvaguardado eventual direito de regresso.

Essa conclusão está em consonância com as teses fixadas pelo C. Superior Tribunal de Justiça quando do julgamento do Tema 886, afetado no REsp 1.345.331/RS:

“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.)

Destarte, a improcedência da demanda era mesmo de rigor.

Em razão da sucumbência recursal, majoro os honorários advocatícios arbitrados na origem para 15% do valor da causa, com fulcro na tese firmada no julgamento do Tema 1059 do C. Superior Tribunal de Justiça.

De forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria

constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, § 2º do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO

Relator

(assinatura eletrônica)