



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Fórum João Mendes Júnior - 21º Andar, sala 2107, Centro - CEP

01501-900, Fone: 2171-6315, São Paulo-SP

Nº Processo: 1012811-63.2019.8.26.0016

Registro: 2021.0000023602

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Recurso Inominado Cível nº 1012811-63.2019.8.26.0016, da Comarca de São Paulo, em que é -----, é recorrido ----- .

ACORDAM, em Sétima Turma Cível do Colégio Recursal Central da Capital, 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 MM. Juízes DANIEL OVALLE DA SILVA SOUZA (Presidente), CHRISTOPHER ALEXANDER ROISIN E LUCIANA NOVAKOSKI FERREIRA ALVES DE OLIVEIRA.

São Paulo, 12 de março de 2021.

Daniel Ovalle da Silva Souza

RELATOR



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Fórum João Mendes Júnior - 21º Andar, sala 2107, Centro - CEP

01501-900, Fone: 2171-6315, São Paulo-SP

Nº Processo: 1012811-63.2019.8.26.0016

Recurso nº: 1012811-63.2019.8.26.0016

Recorrente: ----- Recorrido: -----

Voto nº 1611

“Consumidor. Imóvel na planta. Despesas Condominiais. Entrega da chave. Os precedentes do C. STJ acerca da exigibilidade da taxa de condomínio surgir com a entrega das chaves pressupõe a quitação por parte do comprador. Inadimplente o comprador, e estando disponível o imóvel à imissão, a mora é exclusiva daquele, respondendo pelos ônus decorrentes, inclusive as despesas condominiais. Recurso provido”

Vistos, etc.

I _ Trata-se de recurso inominado interposto por --

em face da r. sentença de fls. 82/84, que julgou procedente o pedido do autor, para o fim de reconhecer a nulidade da cláusula do contrato e declarar inexigíveis os valores devidos a título de taxa condominial a partir de julho de 2019, até que sejam entregues as chaves do imóvel ao comprador. Pretende a recorrente a reforma do *decisum*, para reconhecer a licitude da avença, bem como a ausência de mora de sua parte, pugnando pela improcedência total dos pedidos (fls. 99/112). Contra-razões às fls. 129/131.

É O RELATÓRIO. PASSO A VOTAR.

II O recurso comporta provimento.

A preliminar de *ilegitimidade passiva* suscitada é despicienda, pois o que se pretendeu não foi a inibição à “-----



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Fórum João Mendes Júnior - 21º Andar, sala 2107, Centro - CEP

01501-900, Fone: 2171-6315, São Paulo-SP

Nº Processo: 1012811-63.2019.8.26.0016

2

-----” de emitir ou receber boletos, mas sim a atribuição legal à requerida de pagá-los, enquanto não entregues as chaves do imóvel adquirido.

No mérito, contudo, melhor sorte socorre à recorrente. Quanto à cobrança de valores atinentes ao condomínio em relação a empreendimentos adquiridos na planta, fundamenta o autor seu pedido em entendimento jurisprudencial consolidado pelo C. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, segundo o qual “*A efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais*” (2ª Seção – EREsp nº 489.647 Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO j. 25/11/2009).

Isto é, como incontroversamente, no caso, as chaves de sua unidade **não** lhe foram entregues pela incorporadora, sustenta que nada poderia lhe ser cobrado a título de despesas condominiais, já que privado está de sua posse.

Contudo, e *data venia* ao entendimento monocrático, a situação concreta não permite a aplicação desse raciocínio.

Deveras, o preceito de que *somente o exercício da posse legitima o início da cobrança condominial ao adquirente* **pressupõe**, por incontornável lógica jurídica, que esteja ele **quite ou adimplente** quanto à sua obrigação no contrato.

Aqui, o imóvel foi concluído no prazo avençado e estava a vendedora aguardando o recebimento das prestações finais, de modo que **a posse somente não foi transferida pelo não pagamento**, já estando, contudo, **disponível** aos compradores, caso adimplissem com sua prestação.

A facilidade econômica que representa o financiamento em relação aos compradores não pode implicar prejuízo financeiro aos vendedores, que, concluindo sua prestação – conclusão da obra e unidade objeto do contrato – têm pleno direito ao recebimento da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Fórum João Mendes Júnior - 21º Andar, sala 2107, Centro - CEP

01501-900, Fone: 2171-6315, São Paulo-SP

Nº Processo: 1012811-63.2019.8.26.0016

3

respectiva contraprestação, na data avençada. Se isso não ocorre, passam a incorrer em **mora** os compradores, respondendo por todos os prejuízos daí advindos (especialmente condomínio e IPTU).

Por outro lado, como se vê às fls. 68/73, a assembléia de instalação do condomínio ocorreu em 02/07/2019, e foi convencionado que os compradores passariam a responder pelas taxas condominiais, na prática, a **partir de 10/08/2019**, ficando a cargo da recorrente aquelas anteriormente vencidas.

Isto é, irrelevante na situação das partes o teor da aventada “Cláusula Décima Oitava, Parágrafo 2º” (fl. 18), pois não foi aplicada e nem produziu efeitos em concreto para os contratantes.

O recorrido, portanto, é devedor de todas as taxas e despesas condominiais vencidas desde 10/08/2019 data fixada na assembléia de constituição pelos demais condôminos, justamente porque nesta data o **imóvel estava à sua disposição** para imissão na posse, o que somente não ocorreu por culpa sua, consistente no *inadimplemento* de prestações contratuais vencidas.

III – Ante o exposto, voto pelo **provimento do recurso**, para o fim de **julgar improcedentes** os pedidos iniciais.

Não há condenação em custas e honorários advocatícios, nos termos do art. 55 da Lei nº 9.099/95.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2021.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Fórum João Mendes Júnior - 21º Andar, sala 2107, Centro - CEP

01501-900, Fone: 2171-6315, São Paulo-SP

Nº Processo: 1012811-63.2019.8.26.0016

DANIEL OVALLE DA SILVA SOUZA

Juiz Relator