



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **1011736-90.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Coisas**
 Requerente: **Clóvis Aparecido de Souza Lima e outro**
 Requerido: **Marupa Empreendimentos Imobiliários Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

CLÓVIS APARECIDO DE SOUZA LIMA e LÍDIA MARIA MENDES LIMA, qualificados na inicial, ajuizaram AÇÃO DE COBRANÇA, em face de MARUPÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CONGORSA EMPREENDIMENTOS S/A e ROSSI RESIDENCIAL S/A, também qualificados na inicial, alegaram que em 25/03/2008 firmaram compromisso de compra e venda e outras avenças nº 67375, relativo à unidade autônoma, designada como *"sala nº 701, com 01 vaga de garagem, pelo total de R\$ 108.394,32, no empreendimento denominado "Tríade - condomínio 03 - Edifício Nova York", localizado nesta cidade, no Passeio das Castanheiras, nº 431, Parque Faber"*, que o preço da transação, já se incluindo juros, foi de R\$ 156.888,72, tendo os requerentes efetivamente formalizado a transação, aceitando os termos impostos pela incorporadora; para o recebimento das chaves, era necessária a quitação do contrato, motivo pelo qual os autores ajuizaram *"ação ordinária de obrigação de fazer c/c indenização pecuniária, pedido de antecipação de tutela e pedido liminar de entrega de chaves e baixa perante o Serasa Experian"*, o qual tramita perante a 2ª vara cível desta comarca, sob o nº 0013164.66.2012.8.26.0566, sendo a referida ação julgada procedente, os requerentes só possuíam a posse e as chaves do imóvel em 30/09/2015, conforme *"Termo de Retirada de chaves e Manual do Proprietário"*, contudo, antes da efetiva entrega, os autores foram cobrados de diversos encargos do imóvel, como taxas de condomínio, IPTU e contas de água e luz, despesas que são de responsabilidade exclusiva das empresas requeridas, como já se tem entendimentos jurisprudenciais, ante ao risco de terem os nomes negativados, em 05/07/2016 firmaram junto ao condomínio *Tríade 03 - Edifício Nova York, na pessoa do síndico Vanderlei Zenati*, o termo de acordo judicial, para efetuar o pagamento dos débitos condominiais dos meses de novembro de 2013 a março de 2016, totalizado o valor de R\$ 13.492,37, requerendo desta forma a restituição de R\$ 10.814,56 em razão das taxas de condomínio pagas anteriormente a imissão na posse, bem como o pagamento do IPTU em atraso e as custas e honorários processuais arbitrados.

Em emenda à inicial, os autores noticiaram o depósito espontâneo por parte das empresas requeridas nos autos nº 0013164-66.2012.8.26.0566 na monta de R\$ 10.309,45, tendo os autores o efetivo conhecimento apenas após a distribuição da presente demanda, requerendo desta forma, a alteração do valor da causa para R\$ 2.677,22, requerendo o prosseguimento da demanda apenas para cobrança do valor relativo ao IPTU.

As requeridas Rossi Residencial S/A, Marupá Empreendimentos Ltda e Congorsa Empreendimentos S/A, apresentaram contestação, alegando preliminarmente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

que diferente do que fora alegado pelos requerentes, que detiveram a posse do imóvel apenas em 30/09/2015, as chaves foram depositadas nos autos do processo que tramitou perante a 2ª vara cível desta comarca sob o nº 0013164-66.2012.8.26.0566 em 19/12/12, que em sede de agravo de instrumento restou reconhecido que o efetivo recebimento das chaves e a imissão na posse só se daria após o pagamento do saldo devedor, e que antes de reformada a decisão, os autores negaram-se a receber o imóvel, alegando que se fosse de interesse dos autores o recebimento das chaves, logo, eles dispunham efetivamente de quitar o saldo devedor, alegando não caber às requeridas a responsabilidade sobre as despesas condominiais, tendo em vista que as chaves foram depositadas nos autos em 19/12/12, em seguida, passaram a alegar a ilegitimidade passiva da ré *Rossi Residencial S/A*, tendo em vista que o contrato fora firmado entre *Marupá Empreendimentos e Congorsa Empreendimentos S/A*, não possuindo vínculo contratual com o autor a empresa *Rossi Residencial S/A*, visto que se trata efetivamente apenas da construtora, no mérito, refere-se primeiramente as despesas condominiais, visto que como expresso no contrato firmado entre as partes, a partir do habite-se, o autor é parte legítima para arcar com as despesas do imóvel, sendo os autores efetivos compradores e titulares dos direitos do imóvel, mesmo sem ter a efetiva posse sobre o imóvel, estão subordinados aos direitos e obrigações, requerendo desta forma, a improcedência da ação.

Replicam os autores alegando que a inicial já havia sido emendada para exclusão do valor cobrado após o efetivo depósito, permanecendo contudo, o valor remanescente de R\$ 2.677,22, alegando a litigância de má-fé por parte das requeridas, diante o fato de que para a quitação do contrato, os autores se dispuseram de carta de crédito perante instituição financeira tornando-se impossível o depósito da quantia para quitação do saldo devedor naquelas autos, quanto à ilegitimidade passiva da empresa *Rossi*, a mesma deve ser desconsiderada, pois trata-se do mesmo grupo econômico, havendo solidariedade, quanto ao IPTU, reiterando os termos da inicial.

É o relatório.

DECIDO.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do CPC, os documentos existentes nos autos são suficientes para a análise, não demandando dilação probatória.

Preliminarmente, ilegitimidade passiva arguida com relação à ré *Rossi Residencial*, e observo que tal alegação chega a beirar a litigância de má-fé, uma vez que há na documentação que instrui a inicial indícios de que a corré *Rossi Residencial* tratou diretamente com o consumidor, salientando que o contrato de fls. 15/16 é bem claro em expressar a demandada *Rossi Residencial* como vendedora do imóvel, haja vista a aposição de seu emblema no contrato. Resta claro, portanto, que se tratam do mesmo grupo econômico, sem distinção perante o consumidor à luz da teoria da aparência, o que legítima que todas integrem o polo passivo do presente feito. Não é outra a posição da jurisprudência do Eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

CONTRATO – Compromisso de compra e venda de imóvel – Revisão – Legitimidade passiva de empresa integrante de grupo econômico da promitente vendedora, porquanto interferiu no contrato – Atraso na entrega da unidade para além do prazo de tolerância por culpa exclusiva da construtora – Perdas e danos – INCC devido somente no período



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

de obras, certo que, após, o saldo devedor deve ser corrigido pelo IGPM, sem aplicação de juros de mora – Juros remuneratórios inexigíveis, na espécie, antes da entrega das chaves - Taxa condominial – Responsabilidade pelo pagamento que só cabe aos compromissários compradores após a sua imissão na posse do bem – Reembolso determinado – Multa moratória – Aplicação inversa que não se reputa possível em nenhuma hipótese – Natureza das obrigações assumidas pelos contratantes (de pagar parceladamente o preço e de entregar a unidade) que não se equipara – Impossibilidade, ademais, de aplicar-se multa moratória com cunho indenizatório – Dano moral – Atraso por longo período – Inscrição indevida do nome dos compromissários compradores nos cadastros de inadimplentes – Indenização devida – Verba arbitrada em montante razoável, nada justificando sua redução – Falta de pagamento integral do preço reconhecido como fato impeditivo da imediata imissão dos adquirentes na posse do imóvel – Ação procedente em parte – Recurso provido em parte. (cf. Ap. nº 00213000420138260506 - TJSP - 16/02/2016)

Pelo exposto, fica afastada a alegação de ilegitimidade passiva da ré *Rossi Residencial S/A*.

No mérito, a ação merece ser acolhida, uma vez que da análise dos autos resta incontroverso que os autores somente receberam as chaves, permitindo a sua imissão na posse, em 30/09/2015 (fls.77), conforme *termo de retirada de chaves e "manual do proprietário"*.

Como é cediço, a cobrança de IPTU em relação ao compromissário comprador carece, necessariamente, da efetiva disponibilidade de fruição do bem ou do efetivo exercício da posse, sem o que não podem ser responsabilizados pelo pagamento do referido imposto, independentemente de que a constituição ou instalação do condomínio já tenha se verificado.

No caso analisado a exigência dos valores discutidos em relação aos autores somente é autorizada com a imissão daqueles na posse do imóvel, ocorrida quando da entrega das chaves, não havendo que se falar em exigência anteriormente a esse fato, questão já analisada em decisão do Superior Tribunal de Justiça que firmou a seguinte orientação: *"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"* (cf. AgRg nos EDcl no REsp 851.542/RS - 13/09/2011).

Assim, resta claro que até a efetiva entrega das chaves é das construtoras e dos responsáveis pelo empreendimento, incluída a vendedora, a responsabilidade pelo pagamento do IPTU.

Ressalto ser abusiva, em razão da onerosidade que impõe, e consequentemente nula, as disposições contratuais transferindo ao compromissário-comprador tal obrigação, na expressa dicção do art. 51, I, do Código de Defesa do Consumidor.

Assim, tendo os autores arcado com o pagamento do IPTU e das despesas condominiais referentes a períodos que antecederam a entrega das chaves do imóvel, cabível a repetição desses valores, conforme jurisprudência: *"Construção. Atraso na entrega (sete meses). Correta condenação em indenização pelo que o comprador deixou de auferir (0,5% do valor do contrato). Não incidência de danos morais e multa invertida. Inexigibilidade de IPTU no período em que as chaves permaneceram com a vendedora. Não provimento do recurso da ré e provimento, em parte, ao recurso da autora tão*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

somente para condenação em honorários.” (cf. Ap. n. 0011173-49.2013.8.26.0007 - TJSP -13.12.2016).

Cumpra um reparo, entretanto, referente às despesas condominiais, cuja repetição as rés já teriam realizado nos autos do processo nº 0013164-66.2012.8.26.0566, que tramitou perante a 2ª Vara Cível desta Comarca, assim ressarcindo os autores, de modo que apenas o IPTU cumpre aqui repetido, em execução.

Atento a que os autores tenham emendado a inicial, ainda antes da citação das rés, para exclusão do pleito em relação às despesas condominiais, conforme consta do relatório acima, não há se falar em procedência parcial, mas integral do pedido.

As rés sucumbem e deverão, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que CONDENO os réus Marupa Empreendimentos Imobiliários Ltda, Congorsa Empreendimentos Sa e Rossi Residencial S/A a pagarem aos autores CLOVIS APARECIDO DE SOUZA LIMA E LIDIA MARIA MENDES LIMA a importância de R\$ 2.677,22 (*dois mil, seiscentos e setenta e sete reais e vinte e dois centavos*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos documentos que instruem a inicial, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, e CONDENO as rés ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 30 de agosto de 2017.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA