



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1839792 - RJ (2019/0285574-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : MOROCO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO COELHO SAGGIORO - RJ129394
VILMARA MACIEL DE OLIVEIRA - RJ223029
CHRISTINE FISCHER KRAUSS - RJ181620
LEIDIANE CARDOSO SILVA - RJ201852
AGRAVADO : MAXIMILIANO DA SILVA SANGOI
AGRAVADO : MICHELI WRASSE SANGOI
ADVOGADOS : RICARDO AUGUSTO DUBOC GUIMARÃES E OUTRO(S) -
RJ180092
CAROLINE ALVES CARDADEIRO GUIMARAES - RJ184441
LUIS PEREZ ARECHAVALA JUNIOR - RJ148551

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU. RESTITUIÇÃO. POSSIBILIDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA REJEITADA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. REQUERIMENTO DA PARTE AGRAVADA DE APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO § 4º DO ART. 1.021 DO CPC/2015. NÃO CABIMENTO NA HIPÓTESE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Tendo o Tribunal de origem concluído pela legitimidade passiva da recorrente é inviável a pretensão recursal que busca demonstrar o contrário, uma vez que tal providência demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado no âmbito do recurso especial. Incidência da Súmula 7/STJ.

2. Segundo a jurisprudência do STJ, as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de ter o IPTU como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse.

3. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação da parte agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não se verifica na hipótese ora examinada.

4. Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 10 de agosto de 2020.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1839792 - RJ (2019/0285574-0)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : MOROCO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO COELHO SAGGIORO - RJ129394
VILMARA MACIEL DE OLIVEIRA - RJ223029
CHRISTINE FISCHER KRAUSS - RJ181620
LEIDIANE CARDOSO SILVA - RJ201852
AGRAVADO : MAXIMILIANO DA SILVA SANGOI
AGRAVADO : MICHELI WRASSE SANGOI
ADVOGADOS : RICARDO AUGUSTO DUBOC GUIMARÃES E OUTRO(S) -
RJ180092
CAROLINE ALVES CARDADEIRO GUIMARAES - RJ184441
LUIS PEREZ ARECHAVALA JUNIOR - RJ148551

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU. RESTITUIÇÃO. POSSIBILIDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA REJEITADA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. REQUERIMENTO DA PARTE AGRAVADA DE APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO § 4º DO ART. 1.021 DO CPC/2015. NÃO CABIMENTO NA HIPÓTESE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Tendo o Tribunal de origem concluído pela legitimidade passiva da recorrente é inviável a pretensão recursal que busca demonstrar o contrário, uma vez que tal providência demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado no âmbito do recurso especial. Incidência da Súmula 7/STJ.

2. Segundo a jurisprudência do STJ, as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de ter o IPTU como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse.

3. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação da parte agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não se verifica na hipótese ora examinada.

4. Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MOROCÓ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. contra decisão monocrática desta relatoria proferida nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 525):

RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA REJEITADA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. AFASTAMENTO. POSSIBILIDADE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos pela parte ora agravada foram rejeitados (e-STJ, fls. 545-547).

Nas razões deste agravo (e-STJ, fls. 550-557) a agravante sustenta que seu recurso especial também deveria ser sido provido no que se refere às alegações de violação dos arts. 17, 485, VI, 489, § 1º, IV, 1.022, II e parágrafo único, II, do CPC/2015, aduzindo a inaplicabilidade da Súmula n. 7/STJ ao caso, sendo a matéria discutida nos autos exclusivamente jurídica.

Assevera ter o Tribunal de origem desconsiderado que as quantias pagas a título de rateio de despesas condominiais foram pagas pelos adquirentes ao condomínio e à sua administradora. Alega que o IPTU foi exigido pelo Município.

Nessa linha, reitera ser parte passiva ilegítima para responder pelas cobranças de taxas condominiais e IPTU, devendo o processo ser extinto, sem julgamento de mérito.

Ressalta a necessidade de observância do "princípio da autonomia da pessoa jurídica, cabendo aos Recorridos agirem somente contra quem contratou ou supostamente tem o dever de restituir" (e-STJ, fl. 556).

Foi apresentada impugnação às fls. 577-584 (e-STJ), postulando a parte agravada a condenação da agravante ao pagamento da multa do art. 1.021, § 4º, do CPC/2015.

É o relatório.

VOTO

Da leitura das razões recursais, constata-se que a parte ora recorrente não

trouxe nenhuma argumentação capaz de modificar a conclusão da decisão agravada, a qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Reitera-se, assim, que a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 não ficou configurada, uma vez que o Tribunal de origem examinou, de forma fundamentada, todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que tenha decidido em sentido contrário à pretensão da recorrente.

Conforme anotado na decisão agravada, o Tribunal estadual, ao analisar a tese de ilegitimidade da ora recorrente, consignou (e-STJ, fl. 408):

Assim, quanto à restituição dos valores pagos a título de IPTU e do condomínio, correta a sentença, ao determinar a restituição do que foi cobrado e pago pelos autores, até a data da imissão, eis que não estavam usufruindo do imóvel.

Nesse contexto, permanece a compreensão anteriormente exarada no sentido de que a alteração da referida premissa, a fim de afastar a legitimidade passiva da recorrente, demandaria o imprescindível o reexame das provas do processo, o que é inviável no âmbito do recurso especial, consoante o óbice da Súmula n. 7/STJ.

Vale registrar, ademais, que as "despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse", nos termos do acórdão da Terceira Turma desta Corte, da relatoria deste signatário, assim ementado (sem grifo no original):

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. 1. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. 2. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356 DO STF. 3. PREQUESTIONAMENTO FICTO (ART. 1.025 DO CPC/2015). NECESSIDADE DE APONTAMENTO DE CONTRARIEDADE AO ART. 1.022 DO CPC/2015. 4. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS COM COTAS CONDOMINIAIS E IMPOSTOS ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. 5. AGRAVO IMPROVIDO.

1. No que tange à discussão do cabimento dos lucros cessantes, verifica-se que o acórdão recorrido adotou solução em conformidade com a

jurisprudência desta Corte, no sentido de que "a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes" (AgInt no AREsp 1.049.708/RJ, Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/5/2017, DJe 26/5/2017). Incidência, no ponto, da Súmula 83/STJ.

2. Não tendo sido enfrentada a questão ou a tese relacionada ao artigo apontado como violado pelo acórdão recorrido, fica obstado o conhecimento do recurso especial pela ausência de prequestionamento, incidindo os óbices das Súmulas 282 e 356 do STF.

3. De fato, "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Rel. Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 4/4/2017, DJe 10/4/2017).

4. Segundo a jurisprudência do STJ, as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1.697.414/SP, desta relatoria, Terceira Turma, DJe de 15/12/2017)

Nessa mesma linha:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ENTREGA DA OBRA. ATRASO. SALDO DEVEDOR. CORREÇÃO MONETÁRIA. CABIMENTO. TAXA CONDOMINIAL. IMPOSTOS. RESTITUIÇÃO. POSSIBILIDADE. DANOS MORAIS COMPROVADOS. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. No caso, é devida a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor de imóvel comprado na planta durante a mora da construtora, porque apenas recompõe o valor da moeda, sem representar vantagem à parte inadimplente. Precedentes.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de ser abusiva a cláusula que transfere as despesas de condomínio e IPTU ao adquirente do imóvel que ainda não tenha sido imitado na posse do bem.

4. Na hipótese, rever a conclusão do acórdão recorrido quanto à existência de danos morais indenizáveis demandaria o revolvimento do contrato e do contexto fático-probatório dos autos, procedimentos vedados em recurso especial em virtude da incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedente.

6. Agravo interno não provido.

(AglInt no AREsp 1.570.780/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/03/2020, DJe 13/03/2020)

Por fim, não merece ser acolhido o pedido, formulado pela parte agravada à fl. 582 (e-STJ), de aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015.

Eis o teor do citado dispositivo legal:

Art. 1.021. Contra decisão proferida pelo relator caberá agravo interno para o respectivo órgão colegiado, observadas, quanto ao processamento, as regras do regimento interno do tribunal.

(...)

§ 4º Quando o agravo interno for declarado manifestamente inadmissível ou improcedente em votação unânime, o órgão colegiado, em decisão fundamentada, condenará o agravante a pagar ao agravado multa fixada entre um e cinco por cento do valor atualizado da causa.

A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação da parte agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não se verifica na hipótese examinada.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 1.839.792 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0285574-0

Número de Origem:

00021992420168190068 0002199-24.2016.8.19.0068 21992420168190068

Sessão Virtual de 04/08/2020 a 10/08/2020

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MOROCO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO COELHO SAGGIORO - RJ129394

CHRISTINE FISCHER KRAUSS - RJ181620

VILMARA MACIEL DE OLIVEIRA - RJ223029

LEIDIANE CARDOSO SILVA - RJ201852

RECORRIDO : MAXIMILIANO DA SILVA SANGOI

RECORRIDO : MICHELI WRASSE SANGOI

ADVOGADOS : LUIS PEREZ ARECHAVALA JUNIOR - RJ148551

RICARDO AUGUSTO DUBOC GUIMARÃES E OUTRO(S) - RJ180092

CAROLINE ALVES CARDADEIRO GUIMARAES - RJ184441

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MOROCO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO COELHO SAGGIORO - RJ129394

VILMARA MACIEL DE OLIVEIRA - RJ223029

CHRISTINE FISCHER KRAUSS - RJ181620

LEIDIANE CARDOSO SILVA - RJ201852

AGRAVADO : MAXIMILIANO DA SILVA SANGOI

AGRAVADO : MICHELI WRASSE SANGOI

ADVOGADOS : RICARDO AUGUSTO DUBOC GUIMARÃES E OUTRO(S) - RJ180092

CAROLINE ALVES CARDADEIRO GUIMARAES - RJ184441

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 10 de agosto de 2020