

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1818710 - RO (2019/0160398-9)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : GAFISA SPE-85 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTD
ADVOGADOS : RODRIGO BORGES SOARES - RO004712
HARLEI JARDEL QUEIROZ GADÊLHA - RO009003
AGRAVADO : HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI.
ADVOGADO : PEDRO ALEXANDRE ASSIS MOREIRA - RO003675
AGRAVADO : RESERVA DO BOSQUE CONDOMINIO RESORT
ADVOGADO : ROBERVAL DA SILVA PEREIRA - RO002677

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. NULIDADE DO ACÓRDÃO. OMISSÃO NO JULGADO. INOCORRÊNCIA. DESPESAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE DO IMÓVEL PELO PAGAMENTO. TERMO INICIAL. IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL, QUE SE DÁ COM A ENTREGA DAS CHAVES. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NESTA CORTE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 568 DO STJ.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. Não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do NCPC quando o julgador adota fundamentação clara, objetiva e suficiente para embasar a sua decisão.

3. A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da efetiva entrega das chaves, tendo em vista ser este o momento em que tem a posse do imóvel. Precedentes.

4. Quanto ao dissídio jurisprudencial, estando o acórdão recorrido em consonância com o entendimento firmado nesta Corte, incide, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual, o relator, monocraticamente e no Superior

Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.

5. Agravo interno não provido.

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 Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 22 de junho de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Moura Ribeiro
Relator

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.818.710 - RO (2019/0160398-9)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : GAFISA SPE-85 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO BORGES SOARES - RO004712
HARLEI JARDEL QUEIROZ GADÊLHA - RO009003
AGRAVADO : HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI.
ADVOGADO : PEDRO ALEXANDRE ASSIS MOREIRA - RO003675
AGRAVADO : RESERVA DO BOSQUE CONDOMINIO RESORT
ADVOGADO : ROBERVAL DA SILVA PEREIRA - RO002677

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

RESERVA DO BOSQUE CONDOMINIO RESORT (CONDOMÍNIO) ajuizou ação de cobrança contra GAFISA SPE 85 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (GAFISA) e HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI (HOUSE), visando ao recebimento de valores referentes a quotas condominiais não pagas.

Em primeira instância, o pedido foi julgado parcialmente procedente somente para condenar a GAFISA ao pagamento das quotas condominiais dos meses de maio a dezembro de 2013, do apartamento nº 1305 (edifício Plantas), e de maio de 2013 até a efetiva entrega das chaves do apartamento nº 404 (edifício Botânica) à requerida HOUSE, devendo as parcelas, em ambos os casos, serem atualizadas mês a mês, desde a data em que deveriam ser pagas, acrescidas de juros de 1% ao mês a partir da citação. Na oportunidade, ficou registrado que HOUSE, na hipótese de ser considerada responsável pelo atraso no recebimento das chaves dos apartamentos, nos julgamentos dos Autos nº 6396-50.2013 (3ª Vara Cível – Apto 1.305) e nº 6394-80.2013 (4ª Vara Cível – Apto 404), deveria ressarcir à GAFISA os valores das taxas condominiais que esta tiver pago. Por fim, a GAFISA foi condenada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa (art. 20, § 4º, do CPC/73), e o CONDOMÍNIO, porque julgada improcedente a ação em relação a HOUSE, ao pagamento dos honorários em favor desta, no valor de R\$ 400,00 (e-STJ, fls. 146/149).

A apelação interposta pela GAFISA não foi provida pelo Tribunal de Justiça de Rondônia, nos termos do acórdão a seguir ementado:

Cobrança. Taxa condominiais. Imóvel. Aquisição na planta. Entrega das chaves. Marco inicial. Construtora. Responsabilidade. A construtora é parte legítima para responder pelos pleitos de restituição

de taxas condominiais cobradas antes da entrega das chaves de apartamento adquirido na planta. Somente quando já tenha recebido as chaves e passado a ter, assim, a disponibilidade da posse, do uso e do gozo da coisa, é que se reconhece a responsabilidade do promitente comprador de unidade autônoma quanto às obrigações que dizem respeito aos encargos condominiais (e-STJ, fl. 237)

Os embargos de declaração opostos por GAFISA foram rejeitados (e-STJ, fls. 2554/259).

Inconformada, GAFISA interpôs recurso especial, fundado no art. 105, III, a, da CF, alegando a violação dos arts. 5º, XXXV e LV, 93, IX, da CF; 489, § 1º, I e II, 927, e 1022, I e II, do NCPC, e, ainda, art. 1.345 CC/02, ao sustentar que (1) o acórdão recorrido deixou de se manifestar acerca de pontos indispensáveis para o desate da controvérsia, incorrendo em omissão e falta de fundamentação ao se limitar a transcrever, *ipsis litteris*, os fundamentos da sentença, sem se atentar para seus argumentos lançados no recurso de apelação, no que tange à obrigação do adquirente do imóvel com o pagamento das taxas de condomínio, a partir da expedição do habite-se, porque assim se obrigou contratualmente; (2) a responsabilidade pelo pagamento da taxa do condomínio, dada a sua natureza *propter rem*, é do comprador, e não está limitada à sua imissão na posse do imóvel; e (3) o entendimento adotado no TJ/RO viola o posicionamento adotado no STJ, que define a imissão na posse como fator para legitimar a cobrança pelo condomínio das taxas condominiais, sendo certo que já houve a imissão do adquirente na posse do imóvel (e-STJ, fls. 261/277).

O apelo nobre não foi provido, nos termos da decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO MANIFESTADA NA VIGÊNCIA DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. ARTS. 489 E 1022 DO NCPC. OMISSÃO E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. INOCORRÊNCIA. DESPESAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. TERMO INICIAL. IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A ENTENDIMENTO FIRMADO NESTA CORTE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 300).

Nas razões do presente agravo interno, GAFISA afirmou que **(1)** o

acórdão proferido pelo TJ/RO é nulo, porquanto não houve apreciação de questão essencial ao deslinde da causa, qual seja, a existência de cláusula contratual impondo o ônus do pagamento da taxa condominial ao promitente comprador, desde a constituição do condomínio; **(2)** é impossível resolver a presente demanda sem analisar a validade e eficácia da referida cláusula, à qual impõe ao agravado o ônus exclusivo pelo adimplemento das taxas condominiais; **(3)** a responsabilidade de HOUSE pelas taxas de condomínio se dá a partir da data da efetiva imissão na posse do imóvel; e **(4)** com relação ao dissídio jurisprudencial, não foi observada a existência de julgados que consignam que a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais é do promitente comprador, e não do alienante, nas hipóteses em que o condomínio tinha ciência da alienação do imóvel.

Não foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 321/322).

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.818.710 - RO (2019/0160398-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : GAFISA SPE-85 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO BORGES SOARES - RO004712
HARLEI JARDEL QUEIROZ GADÊLHA - RO009003
AGRAVADO : HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI.
ADVOGADO : PEDRO ALEXANDRE ASSIS MOREIRA - RO003675
AGRAVADO : RESERVA DO BOSQUE CONDOMINIO RESORT
ADVOGADO : ROBERVAL DA SILVA PEREIRA - RO002677

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. NULIDADE DO ACÓRDÃO. OMISSÃO NO JULGADO. INOCORRÊNCIA. DESPESAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE DO IMÓVEL PELO PAGAMENTO. TERMO INICIAL. IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL, QUE SE DÁ COM A ENTREGA DAS CHAVES. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NESTA CORTE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 568 DO STJ.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. Não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do NCPC quando o julgador adota fundamentação clara, objetiva e suficiente para embasar a sua decisão.

3. A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da efetiva entrega das chaves, tendo em vista ser este o momento em que tem a posse do imóvel. Precedentes.

4. Quanto ao dissídio jurisprudencial, estando o acórdão recorrido em consonância com o entendimento firmado nesta Corte, incide, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual, o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.

5. Agravo interno não provido.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.818.710 - RO (2019/0160398-9)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : GAFISA SPE-85 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO BORGES SOARES - RO004712
HARLEI JARDEL QUEIROZ GADÊLHA - RO009003
AGRAVADO : HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI.
ADVOGADO : PEDRO ALEXANDRE ASSIS MOREIRA - RO003675
AGRAVADO : RESERVA DO BOSQUE CONDOMÍNIO RESORT
ADVOGADO : ROBERVAL DA SILVA PEREIRA - RO002677

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

O recurso não merece provimento.

De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões adotadas pela decisão recorrida.

(1) Da alegada nulidade do acórdão (arts. 489 e 1.022 do NCPC)

Inicialmente, GAFISA alegou a nulidade do acórdão proferido pelo TJ/RO, assentando que não houve apreciação de questão essencial ao deslinde da causa, qual seja, a existência de cláusula contratual impondo o ônus do pagamento da taxa condominial ao promitente comprador, desde a constituição do condomínio.

Sem razão, contudo.

O TJ/RO, ao julgar a apelação de GAFISA, reconheceu que a obrigação com os débitos condominiais dos dois apartamentos que foram adquiridos por HOUSE era de sua responsabilidade, passando referida incumbência à adquirente dos imóveis tão somente após a efetiva imissão de HOUSE (comprador) na posse desses bens.

E, como razões de decidir, adotou parte dos fundamentos da sentença, que reconheciam a responsabilidade de GAFISA em relação aos débitos condominiais até o momento da entrega das chaves, dada a existência de relação contratual entre as partes, conforme se vê do excerto abaixo.

Nas digressões da sentença que foram utilizadas como parte das razões de decidir, consta, expressamente, que a Gafisa tenta se eximir invocando a inexistência de relação jurídica com a Autora, uma vez que instituído o condomínio, a obra já havia sido concluída e entregue à Requerida House, inexistindo responsabilidade acerca do condomínio.

*Evidencia-se que houve manifestação acerca da existência da relação contratual entre as partes, **contudo a obrigação de pagamento das taxas condominiais no período anterior à entrega das chaves é da construtora que estava em mora com o adquirente** (e-STJ, fl. 258).*

Contudo, não foram estes os únicos fundamentos adotados pelo TJ/RO para embasar a decisão, tendo assentado, em embargos de declaração, o seguinte:

*Apreciando o acórdão, infere-se que a relação jurídica entre as partes é reconhecida expressamente, ou seja, de que dois apartamentos foram adquiridos pela requerida House Empreendimentos, **existindo contrato entre as partes e cujas obrigações com taxas condominiais somente seriam devidas após a entrega das chaves das duas unidades, pois estava em discussão o atraso na obra em outras duas ações**. Veja-se trechos do acórdão:*

[...] Pois bem. Apreciando os autos, temos incontroverso que as requeridas têm relação jurídica referente a dois apartamentos, o de n. 404 do edifício Botânica e o de n. 1305 do edifício Plantis, do empreendimento Reserva do Bosque, os quais foram adquiridos pela requerida House da requerida Gafisa.

A discussão tratada nos autos diz respeito ao fato de que a obra do aludido empreendimento foi encerrada, instituído o condomínio e as duas unidades apresentam parcelas em aberto das taxas condominiais.

A Gafisa entende que não tem responsabilidade pelos valores, pois a demora na entrega das chaves decorre da requerida House, que deve suportar sozinha as despesas condominiais.

Da leitura da prova dos autos, temos que a questão acerca da entrega dos dois apartamentos são objeto de análise em duas ações, a de n. 0006396-50.2013.8.22.0001 e 0006394-80.2013.8.22.0001, nas quais as requeridas debatem de quem é a responsabilidade pela demora na entrega das unidades.

*De outro norte, é certo que **esse fato não ilide a conclusão de que,***

enquanto não decididas definitivamente reportadas ações, os imóveis são de propriedade da apelante, a quem cabe responder pelas despesas condominiais.

Ademais, é certo que, no tocante ao apartamento 1305 do edifício Plantis, temos que as chaves foram entregues à requerida House em janeiro de 2014, de modo que, as parcelas de abril de 2013 até essa data, são de responsabilidade da apelante Gafisa. Ressalto que, em relação ao apartamento de n. 404 do edifício Botânica, não consta dos autos que já tenha sido entregue, de modo que a responsabilidade pelas despesas é da proprietária, no caso, a apelante Gafisa (...) (e-STJ, fls. 257/258, sem destaque no original).

Observa-se, portanto, que houve, no TJ/RO, fundamentação clara e suficiente para manter a sentença, imputando à GAFISA a responsabilidade pelo pagamento dos débitos condominiais até a efetiva entrega das chaves de ambos os apartamentos adquiridos por HOUSE, sem que isso implique em omissão e/ou falta de motivação do julgado.

Assim, existindo fundamentação clara, apta e suficiente para manter a decisão, não é necessário que o julgador rebata, um a um, os argumentos lançados pelas partes.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO E NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA AUTORA.

1. Violação aos artigos 11, 489, II, § 1º, IV, e 1022 do CPC/15 não configurada. Acórdão estadual que enfrentou todos os aspectos essenciais à resolução da controvérsia de forma ampla e fundamentada, sem omissão. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

[...].

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1.546.129/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, j. 10/2/2020, DJe 14/2/2020)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. 1. AUSÊNCIA DE VÍCIO NA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. 2. INÉPCIA DA INICIAL E PRECLUSÃO NÃO CONFIGURADAS. CONSONÂNCIA COM ORIENTAÇÃO DESTA CORTE. POSSIBILIDADE DA ADOÇÃO DE RITO PROCESSUAL MAIS

ABRANGENTE. SÚMULA 83/STJ. 3. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Os embargos de declaração ostentam índole particular e fundamentação vinculada, cujo objetivo é o esclarecimento do verdadeiro sentido de uma decisão eivada de obscuridade, contradição, omissão ou erro material (art. 1.022 do CPC/2015), não possuindo natureza modificativa. Outrossim, a jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, **se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.**

2. Na espécie, verifica-se que o acórdão recorrido apreciou fundamentadamente a controvérsia dos autos, decidindo, apenas, de forma contrária à pretensão da agravante, não havendo, portanto, vício a ensejar a oposição de embargos de declaração, pelo que deve ser rejeitada a alegação de vício na prestação jurisdicional.

[...]

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1.461.072/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 12/8/2019, DJe 20/8/2019).

(2) Da validade e eficácia da cláusula e (3) Da responsabilidade pelo pagamento da taxa de condomínio e do seu termo inicial

GAFISA também afirmou que não tem responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais, sob o argumento de existir cláusula contratual impondo ao adquirente do imóvel a responsabilidade pelo seu pagamento desde a data da imissão na posse do bem.

Aduziu, ainda, que, tendo sido concluídas as obras e instalado o condomínio, é de se reconhecer que efetivamente houve a imissão de HOUSE na posse dos imóveis.

Ao discorrer sobre o tema, o acórdão recorrido entendeu que, de fato, a responsabilidade por tal encargo era da GAFISA, até a imissão do adquirente na posse do imóvel, pontuando que:

A discussão tratada nos autos diz respeito ao fato de que a obra do aludido empreendimento foi encerrada, instituído o condomínio e as duas unidades apresentam parcelas em aberto das taxas condominiais.

A Gafisa entende que não tem responsabilidade pelos valores, pois a demora na entrega das chaves decorre da requerida House, que deve

suportar sozinha as despesas condominiais.

Da leitura da prova dos autos, temos que a questão acerca da entrega dos dois apartamentos são objeto de análise em duas ações, a de n. 0006396-50.2013.8.22.0001 e 0006394-80.2013.8.22.0001, nas quais as requeridas debatem de quem é a responsabilidade pela demora na entrega das unidades.

De outro norte, é certo que esse fato não ilide a conclusão de que, enquanto não decididas definitivamente reportadas ações, os imóveis são de propriedade da apelante, a quem cabe responder pelas despesas condominiais.

Ademais, é certo que, no tocante ao apartamento 1305 do edifício Plantis, temos que **as chaves foram entregues à requerida House em janeiro de 2014, de modo que, as parcelas de abril de 2013 até essa data, são de responsabilidade da apelante Gafisa.**

Ressalto que, **em relação ao apartamento de n. 404 do edifício Botânica, não consta dos autos que já tenha sido entregue, de modo que a responsabilidade pelas despesas é da proprietária, no caso, a apelante Gafisa.**

[...]

Anoto que essas discussões acerca da culpa pela demora na entrega são alheias ao condomínio, que tem suas despesas ordinárias e precisa que os valores correspondente às unidades imobiliárias ingressem, para que possa honrar seus compromissos, sob pena de onerar os demais condôminos.

Assim, **por entender que a responsabilidade pelas despesas condominiais estão devidamente definidas na sentença, entendo que esta não comporta reparos** (e-STJ, fls. 241/242).

Como se vê da fundamentação acima, o entendimento adotado na instância a quo se alinha à orientação firmada nesta Corte, no sentido de que a responsabilidade do adquirente pelas despesas do condomínio se dá com a sua efetiva imissão na posse do imóvel, o que ocorre com a entrega das chaves.

A esse respeito, confirmam-se os precedentes:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. AÇÃO REVISIONAL E INDENIZATÓRIA. ILÍCITO CONTRATUAL VERIFICADO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. AGRAVO DESPROVIDO.

[...].

2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que o promitente comprador só passa a ser responsável pelas despesas de condomínio a partir da efetiva posse, o que se dá com a entrega das chaves pela construtora.

3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1.750.113/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 29/10/2018, DJe 5/11/2018).

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANOS MORAIS. ATRASO. INDENIZAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. POSSE. IMÓVEL. PREVISÃO CONTRATUAL. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL.

[...].

3. **A jurisprudência desta Corte de Justiça é no sentido de que o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel.**

4. Rever os argumentos trazidos no recurso especial quanto à possibilidade de cobrança das despesas de condomínio com base no contrato firmado demandaria reapreciar o conjunto fático-probatório dos autos e cláusula contratual, o que encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

[...].

(AgRg no AREsp 693.206/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 13/3/2018, DJe 22/3/2018, sem destaque no original).

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. SÚMULA 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES CONFIGURADOS. SÚMULA 83 DO STJ. ENTREGA DAS CHAVES. ENCARGOS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR A PARTIR DA POSSE. PRECEDENTES. SÚMULA 83 DO STJ. DANO MORAL. VALOR. SÚMULA 7 DO STJ.

[...]

3. O promitente comprador somente é responsável pelos encargos condominiais após a sua imissão na posse do imóvel. Precedentes. Súmula 83 do STJ.

4. Admite a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, excepcionalmente, em recurso especial, reexaminar o valor fixado a título de indenização por danos morais, quando ínfimo ou exagerado. Hipótese, todavia, em que o valor foi estabelecido na instância ordinária, atendendo às circunstâncias de fato da causa, de forma condizente com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, de modo que a tese defendida no agravo em recurso especial demanda o reexame do contexto fático e probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1.034.823/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, j. 23/5/2017, DJe 2/6/2017).

(4) Do dissídio jurisprudencial

Por fim, quanto ao aventado dissenso jurisprudencial, a GAFISA aduziu que o acórdão estadual deu interpretação divergente ao art. 1.345 do CC/02, que é claro ao dispor a responsabilidade a partir da ótica da obrigação *propter rem*, assentando que, "aquele que detém a posse do bem deverá pagar os débitos condominiais, pouco importando o proprietário" (e-STJ, fl. 276).

Entretanto, como visto no item (3) supra, o acórdão recorrido dirimiu a controvérsia em plena consonância com a jurisprudência dominante desta Corte, no sentido de que **"o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel"**.

Assim, incide, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual, o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.

Portanto, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.818.710 / RO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0160398-9

Número de Origem:

00006446320148220001 RO-77222 6446320148220001 77222

Sessão Virtual de 16/06/2020 a 22/06/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GAFISA SPE-85 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO BORGES SOARES - RO004712

HARLEI JARDEL QUEIROZ GADÊLHA - RO009003

RECORRIDO : HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI.

ADVOGADO : PEDRO ALEXANDRE ASSIS MOREIRA - RO003675

RECORRIDO : RESERVA DO BOSQUE CONDOMINIO RESORT

ADVOGADO : ROBERVAL DA SILVA PEREIRA - RO002677

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GAFISA SPE-85 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO BORGES SOARES - RO004712

HARLEI JARDEL QUEIROZ GADÊLHA - RO009003

AGRAVADO : HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI.

ADVOGADO : PEDRO ALEXANDRE ASSIS MOREIRA - RO003675

AGRAVADO : RESERVA DO BOSQUE CONDOMINIO RESORT

ADVOGADO : ROBERVAL DA SILVA PEREIRA - RO002677

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 Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 22 de junho de 2020