



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2190756 - RJ (2022/0256393-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918
FABIO PELIZER COSTA - SP331332
AGRAVADO : TIAGO DE AZEVEDO DOS SANTOS
ADVOGADO : TIAGO DE AZEVEDO DOS SANTOS (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ177984
INTERES. : BANCO PINE S/A
ADVOGADO : DANIEL BRAJAL VEIGA - SP258449
INTERES. : HABITASEC SECURITIZADORA S.A

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS EMERGENTES. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. REEXAME DE PROVAS. DESCABIMENTO. SÚMULA N.º 7 DO STJ. DESPESAS CONDOMINIAIS DO IMÓVEL QUE NÃO PODEM SER IMPUTADAS AO PROMITENTE-COMPRADOR ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão vergastado concluiu não existir excludente de ilicitude apta a afastar a condenação a título de lucros cessantes. Alterar as conclusões do acórdão impugnado exigiria incursão fático-probatória, em afronta à Súmula n.º 7 do STJ.

2. A jurisprudência desta Corte orienta no sentido de que a responsabilidade do adquirente pelas despesas do condomínio se inicia com a sua efetiva imissão na posse, o que ocorre com a entrega das chaves.

3. 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.

4. 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, em sessão virtual de 05/09/2023 a 11/09/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 11 de setembro de 2023.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2190756 - RJ (2022/0256393-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918
FABIO PELIZER COSTA - SP331332
AGRAVADO : TIAGO DE AZEVEDO DOS SANTOS
ADVOGADO : TIAGO DE AZEVEDO DOS SANTOS (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ177984
INTERES. : BANCO PINE S/A
ADVOGADO : DANIEL BRAJAL VEIGA - SP258449
INTERES. : HABITASEC SECURITIZADORA S.A

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS EMERGENTES. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. REEXAME DE PROVAS. DESCABIMENTO. SÚMULA N.º 7 DO STJ. DESPESAS CONDOMINIAIS DO IMÓVEL QUE NÃO PODEM SER IMPUTADAS AO PROMITENTE-COMPRADOR ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão vergastado concluiu não existir excludente de ilicitude apta a afastar a condenação a título de lucros cessantes. Alterar as conclusões do acórdão impugnado exigiria incursão fático-probatória, em afronta à Súmula n.º 7 do STJ.

2. A jurisprudência desta Corte orienta no sentido de que a responsabilidade do adquirente pelas despesas do condomínio se inicia com a sua efetiva imissão na posse, o que ocorre com a entrega das chaves.

3. 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.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

TIAGO DE AZEVEDO DOS SANTOS (TIAGO) ajuizou ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais contra GAFISA S.A. (GAFISA), alegando não ter sido providenciada a baixa da hipoteca, em que pese a quitação do preço.

Em primeira instância, o pedido foi julgado procedente em parte para condenar GAFISA a indenizar o autor às despesas referentes ao aluguel da sala comercial desde a realização do ajuste até a data de sua imissão na posse e arcar com o pagamento das despesas condominiais e de IPTU no período.

A apelação interposta por GAFISA S.A. (GAFISA) foi improvida pelo Tribunal fluminense, assim ementada:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO DO PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. GRAVAME EXISTENTE SOBRE OIMÓVEL. Sentença de parcial procedência para condenar a 1ª ré a indenizar o autor às despesas referentes ao aluguel da sala comercial desde a realização do ajuste até a data de sua imissão na posse, bem como ao pagamento das cotas condominiais e do IPTU do bem adquirido pelo referido período, devendo tais valores ser atualizados desde o desembolso de cada prestação/parcela/cota e acrescida de juros de mora de 1% a contar de sua citação e julgou improcedentes os pedidos em relação ao 2º e 3º réu. Apelação do autor e da 1ª ré. No contrato de compra e venda realizado entre as partes, datado de 22 de janeiro de 2018, a ré se comprometeu a entregar o imóvel “absolutamente livre e desembaraço de quaisquer ônus, dúvidas, litígios, hipotecas, débitos fiscais e ações de qualquer natureza”. A cláusula 5.1 do referido contrato, prevê que a entrega das chaves está condicionada ao registro do contrato de financiamento. Todavia, no documento juntado pela própria ré é possível verificar que o gravame (baixa da alienação fiduciária) somente foi baixado em 27 de junho de 2018. Restou demonstrado que não foi possível o registro do pacto de alienação fiduciária em garantia perante o cartório competente em decorrência do gravame anterior existente sobre o imóvel, razão pela qual o atraso na entrega das chaves se deu por culpa exclusiva da 1ª ré. Parte autora somente foi imitada na posse do imóvel em 08 de novembro de 2018, após decisão proferida pelo Juízo a quo determinando a imissão na posse do autor, no prazo de 48 horas, sob pena de multa única de R\$ 10.000,00. Verifica-se que a parte ré não logrou demonstrar a regularidade da prestação do serviço, não provou a existência de excludentes da responsabilidade objetiva, tampouco de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito alegado pela parte autora, nos termos do art. 373, II do CPC/2015. No caso de promessa

de compra e venda, a responsabilidade pelas cotas condominiais e IPTU somente será imputada ao promitente comprador da unidade imobiliária autônoma quando houver a imissão na posse. Precedentes do STJ e desta Corte. Os alugueres despendidos pelo autor, no período de março de 2018 a maio de 2018, estão devidamente comprovados pelos recibos anexados, não havendo que se falar em ausência de comprovação. Dano moral não configurado. Precedente do STJ. A responsabilidade pela baixa do gravame cabia à ré GAFISA, que prometeu entregar o imóvel “livre e desembaraçado”, inexistindo responsabilidade das 2ª e 3ª rés pelos danos decorrentes do atraso na imissão de posse da sala adquirida pelo autor. Sucumbência recíproca. Vedação de compensação de honorários advocatícios. Sentença parcialmente reformada para condenar a ré ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, deduzido o pretendido pelo autor a título de indenização por danos morais e, de ofício, condenar a parte autora ao pagamento de honorários advocatícios em favor do patrono da ré, fixados em 10 sobre o valor pretendido pelo autor a título de indenização por danos morais, devendo ser observada a gratuidade de justiça concedida. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO DA PARTE AUTORA. DESPROVIMENTO DO RECURSO DA PARTE RÉ. (e-STJ, fls. 824/825)

Irresignada, GAFISA interpôs recurso especial com base no art. 105, III, alínea a, da CF, apontando a violação dos arts. 186, 389, 402, 403 e 927 do CC/02; 12, § 1º, da Lei n.º 4.591/64; e 1.315 do NCPC, ao sustentar que (1) o atraso na entrega da obra decorreu de caso fortuito e força maior e da ausência de comprovação dos danos emergentes; e (2) a responsabilidade do compromissário-comprador pelo pagamento das despesas de condomínio.

O recurso não foi admitido pelo Tribunal fluminense (e-STJ, fls. 873/879).

Nas razões do presente agravo, GAFISA alegou que não incide o óbice invocado.

Não foi apresentada contraminuta (e-STJ, fl. 909).

Conheci do agravo para não conhecer do recurso especial em decisão de minha lavra assim ementada:

CIVIL. PROCESSUAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS EMERGENTES. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. REEXAME DE PROVAS. DESCABIMENTO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. DESPESAS CONDOMINIAIS DO IMÓVEL QUE NÃO PODEM SER IMPUTADAS AO PROMITENTE COMPRADOR ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. (e-STJ, fl. 927)

Nas razões do presente agravo interno, GAFISA defendeu que (1) não

incidem as Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ, visto que se trata unicamente de matérias de direito (e-STJ, fls. 634/641).

Não foi apresentada impugnação (e-STJ, fl. 946).

É o relatório.

VOTO

(1) Da incidência da Súmula n.º 7 do STJ

Nas razões do presente recurso, GAFISA alegou que não incide a Súmula n.º 7 do STJ, tendo em conta que se trata de matéria estritamente de direito.

No entanto, o Tribunal estadual entendeu que não houve comprovação da existência de excludente de responsabilidade, nos termos da seguinte argumentação:

A parte autora alega que em decorrência de gravame no imóvel objeto da lide não foi possível registrar a escritura de alienação fiduciária, razão pela qual não houve a entrega das chaves do imóvel pelo réu.

No caso dos autos, o autor comprovou suas alegações acostando aos autos o contrato de compromisso de compra e venda realizado com a 1ª ré (index 44), a guia de recolhimento de ITBI paga (index 78), os e-mails encaminhados a ré (index 79), certidão de ônus reais(index 72), o comprovante de pagamento da entrada dada para aquisição do imóvel objeto da lide (index 63), bem como os comprovantes de pagamento referente às parcelas dos meses de fevereiro/18 a junho/18 (index 64), o contrato de locação referente à sala comercial alugada(index 102), além dos comprovantes das despesas vinculadas a referida sala (index 103).

Da análise do documento do contrato de compra e venda, datado de 22 de janeiro de 2018, verifica-se que na cláusula 1.1 do referido contrato a ré se compromete a entregar o imóvel “absolutamente livre e desembaraço de quaisquer ônus, dúvidas, litígios, hipotecas, débitos fiscais e ações de qualquer natureza”(fl. 48 - index 44). Observa-se, ainda, que a cláusula 5.1 do referido contrato, prevê que a entrega das chaves está condicionada ao registro do contrato de financiamento.

Por seu turno, a 1ª ré ao contestar afirmar que não existiu nenhum ato que pudesse ser imputado à ré para a conclusão da obtenção do financiamento, bem como que a entrega das chaves fica condicionada à lavratura e registro de escritura definitiva de compra e venda, ou subsidiariamente com o registro do pacto de alienação fiduciária em garantia perante o cartório competente.

Todavia, no documento juntado pela própria ré (index 184) é possível verificar que o gravame (baixa da alienação fiduciária) somente foi baixado em 27 de junho de 2018.

Ressalta-se que a parte ré somente informou que fora procedida a baixa do gravame em 25 de julho de 2018, conforme e-mail encaminhado pela ré de fls. 275.

Assim, restou demonstrado que não foi possível o registro do pacto de alienação fiduciária em garantia perante o cartório competente em decorrência do gravame existente no imóvel, razão pela qual o atraso

na entrega das chaves se deu por culpa exclusiva da ré. Cumpre ressaltar que a parte autora somente foi imitada na posse do imóvel em 08 de novembro de 2018 (index 379), após decisão proferida pelo Juízo a quo determinando a imissão na posse do autor, no prazo de 48 horas, sob pena de multa única de R\$ 10.000,00 (index 297). Verifica-se que a parte ré não logrou demonstrar a regularidade da prestação do serviço, não provou a existência de excludentes da responsabilidade objetiva, tampouco de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito alegado pela parte autora, nos termos do art. 373, II do CPC/2015. (e-STJ, fl. 832/834)

Como visto, não se trata de matéria unicamente de direito, sendo inviável a revisão do entendimento firmado pelo acórdão vergastado quanto à existência de excludente de responsabilidade, nos termos da Súmula n.º 7 do STJ.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. 1. RESOLUÇÃO DA AVENÇAPOR INADIMPLEMENTODAS VENDEADORAS. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULAS N. 83 E 543/STJ. 2. AUSÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. 3. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

[...].

2. O Tribunal estadual concluiu pela inexistência de caso fortuito ou força maior a justificar o atraso da obra. A modificação das premissas firmadas na origem, de modo a acolher a irresignação recursal, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos e análise e interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos inviáveis no âmbito do recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno improvido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1.563.334/GO, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 26/10/2020, DJe 29/10/2020)

Assim, não merece reforma a decisão agravada.

(2) Das despesas condominiais

De outro lado, conforme demonstrado pela decisão agravada e não impugnado pela agravante, a conclusão do acórdão recorrido quanto à responsabilidade do adquirente pelas despesas do condomínio somente se iniciará com a sua efetiva imissão na posse, o que ocorre com a entrega das chaves, encontra respaldo na jurisprudência desta Corte.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. 2. RESCISÃO DO CONTRATO. CULPADA PROMITENTE VENDEDORA. RESTITUIÇÃO

DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. 3. DESPESAS CONDOMINIAIS. PROMITENTE COMPRADOR. NECESSIDADE DE POSSE EFETIVA DO BEM IMÓVEL. PRECEDENTES. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Verifica-se que o Tribunal de origem analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.

2. A questão da prescrição trienal, objeto do Tema 938/STJ, não se aplica aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem tem por fundamento a resolução do contrato por culpa da incorporadora. Precedentes.

3. Segundo a jurisprudência desta Corte, 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.

4. Agravo interno desprovido.

(AglInt no REsp 1.839.746/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 4/5/2020, DJe 8/5/2020 - sem destaque no original)

Nessa linha, não merece prosperar o agravo interno.

Dessarte, mantém-se a decisão proferida, por não haver motivos para sua alteração.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.190.756 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0256393-0

Número de Origem:

00219018020188190004 202224506449 219018020188190004

Sessão Virtual de 05/09/2023 a 11/09/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GAFISA S/A

ADVOGADOS : DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918

FABIO PELIZER COSTA - SP331332

AGRAVADO : TIAGO DE AZEVEDO DOS SANTOS

ADVOGADO : TIAGO DE AZEVEDO DOS SANTOS (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ177984

INTERES. : BANCO PINE S/A

ADVOGADO : DANIEL BRAJAL VEIGA - SP258449

INTERES. : HABITASEC SECURITIZADORA S.A

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GAFISA S/A

ADVOGADOS : DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918

FABIO PELIZER COSTA - SP331332

AGRAVADO : TIAGO DE AZEVEDO DOS SANTOS

ADVOGADO : TIAGO DE AZEVEDO DOS SANTOS (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ177984

INTERES. : BANCO PINE S/A

ADVOGADO : DANIEL BRAJAL VEIGA - SP258449

INTERES. : HABITASEC SECURITIZADORA S.A

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 05/09/2023 a 11 /09/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 12 de setembro de 2023