



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2209431 - RS (2022/0290055-7)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : VILLA NOVA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA
AGRAVANTE : ALPHAVILLE PORTO ALEGRE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : ALPHAVILLE URBANISMO S/A
OUTRO NOME : AL EMPREENDIMENTOS S.A
ADVOGADOS : EDUARDO CHALFIN - RJ053588
PAULO ANDRE FRANZE - PR059443
EDUARDO CHALFIN - RS098874
ÉLIO CÉZAR DE SOUZA NETO - PR081487
ACYR JOSÉ DUBIELA FILHO - PR082682
MARIA LUIZA MAIA DA SILVA - PR110424
ANABELLE FAGÁ DA SILVA - PR092886
JULIANA CHAMBERLAIN DE OLIVEIRA SILVA - PR093102
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO RESIDENCIAL
ALPHAVILLE PORTO ALEGRE
AGRAVADO : CONDOMINIO ALPHAVILLE PORTO ALEGRE SUL
AGRAVADO : CONDOMINIO ALPHAVILLE PORTO ALEGRE NORTE
ADVOGADO : LUIZ HENRIQUE MACHADO CORDEIRO - RS031079

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282/STF E 356/STF. CLÁUSULA CONTRATUAL. ABUSIVIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. VALOR DA CAUSA. PRECLUSÃO. SÚMULA 284/STF.

1. Da detida análise do acórdão recorrido, observa-se que o Tribunal de origem não emitiu nenhum juízo de valor sobre o art. 884 do CC/2002 e eventual tese de enriquecimento sem causa, sequer implicitamente. Logo, não foi cumprido o necessário e indispensável exame da questão pela decisão atacada, apto a viabilizar a pretensão recursal da recorrente. Incidência das Súmulas n. 282/STF e 356/STF.

2. Quanto à afronta ao art. 421, as razões recursais permeiam a alegação de que é válida a cláusula contratual que estipulou, a cargo dos condôminos, a responsabilidade pelos custos da transferência das áreas comuns do condomínio. A estipulação contratual foi considerada abusiva pelas instâncias ordinárias à luz do acervo fático-probatório dos autos, mormente diante da constatação de que tal previsão não fora previamente informada aos

adquirentes dos imóveis, faltando-lhe a devida publicidade e que, ademais, fora tomada por decisão unilateral do grupo econômico gestor do empreendimento, sem nenhuma participação dos moradores/consumidores. A revisão do julgado para acolher a tese do recorrente de que é legítima a cláusula contratual, em contraposição à conclusão da origem, demandaria reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ.

3. A questão recursal quanto ao inadequado valor da causa, à luz do art. 292, II, do CPC, também não comporta conhecimento. Primeiro, porque o acórdão recorrido é claro ao consignar que o valor da causa foi objeto de impugnação nas razões da contestação e que fora rejeitado em decisão interlocutória, cuja ausência de insurgência a tempo e modo fez precluir eventual debate. Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 2.281.877/RO, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 11/5/2023; AgInt na AR n. 5.181/PE, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Seção, DJe de 10/3/2023.

4. Ademais, observa-se que a questão do valor da causa não foi analisada pelo Tribunal à luz do art. 292, II, do CPC, pois, conforme se infere do acórdão recorrido, suas razões se limitaram a comentar do valor da causa tão somente para fixação da verba honorária (à luz do art. 85 do CPC), o que evidencia que as razões do recurso especial, ao apontar violação do art. 292, II, do CPC, estão dissociadas das razões do acórdão recorrido, atraindo ao ponto a incidência da Súmula n. 284/STF.

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, em sessão virtual de 29/08/2023 a 04/09/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 04 de setembro de 2023.

Ministro HUMBERTO MARTINS

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2209431 - RS (2022/0290055-7)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : VILLA NOVA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA
AGRAVANTE : ALPHAVILLE PORTO ALEGRE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : ALPHAVILLE URBANISMO S/A
OUTRO NOME : AL EMPREENDIMENTOS S.A
ADVOGADOS : EDUARDO CHALFIN - RJ053588
PAULO ANDRE FRANZE - PR059443
EDUARDO CHALFIN - RS098874
ÉLIO CÉZAR DE SOUZA NETO - PR081487
ACYR JOSÉ DUBIELA FILHO - PR082682
MARIA LUIZA MAIA DA SILVA - PR110424
ANABELLE FAGÁ DA SILVA - PR092886
JULIANA CHAMBERLAIN DE OLIVEIRA SILVA - PR093102
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO RESIDENCIAL
ALPHAVILLE PORTO ALEGRE
AGRAVADO : CONDOMINIO ALPHAVILLE PORTO ALEGRE SUL
AGRAVADO : CONDOMINIO ALPHAVILLE PORTO ALEGRE NORTE
ADVOGADO : LUIZ HENRIQUE MACHADO CORDEIRO - RS031079

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282/STF E 356/STF. CLÁUSULA CONTRATUAL. ABUSIVIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. VALOR DA CAUSA. PRECLUSÃO. SÚMULA 284/STF.

1. Da detida análise do acórdão recorrido, observa-se que o Tribunal de origem não emitiu nenhum juízo de valor sobre o art. 884 do CC/2002 e eventual tese de enriquecimento sem causa, sequer implicitamente. Logo, não foi cumprido o necessário e indispensável exame da questão pela decisão atacada, apto a viabilizar a pretensão recursal da recorrente. Incidência das Súmulas n. 282/STF e 356/STF.

2. Quanto à afronta ao art. 421, as razões recursais permeiam a alegação de que é válida a cláusula contratual que estipulou, a cargo dos condôminos, a responsabilidade pelos custos da transferência das áreas comuns do condomínio. A estipulação contratual foi considerada abusiva pelas instâncias ordinárias à luz do acervo fático-probatório dos autos, mormente diante da constatação de que tal previsão não fora previamente informada aos

adquirentes dos imóveis, faltando-lhe a devida publicidade e que, ademais, fora tomada por decisão unilateral do grupo econômico gestor do empreendimento, sem nenhuma participação dos moradores/consumidores. A revisão do julgado para acolher a tese do recorrente de que é legítima a cláusula contratual, em contraposição à conclusão da origem, demandaria reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ.

3. A questão recursal quanto ao inadequado valor da causa, à luz do art. 292, II, do CPC, também não comporta conhecimento. Primeiro, porque o acórdão recorrido é claro ao consignar que o valor da causa foi objeto de impugnação nas razões da contestação e que fora rejeitado em decisão interlocutória, cuja ausência de insurgência a tempo e modo fez precluir eventual debate. Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 2.281.877/RO, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 11/5/2023; AgInt na AR n. 5.181/PE, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Seção, DJe de 10/3/2023.

4. Ademais, observa-se que a questão do valor da causa não foi analisada pelo Tribunal à luz do art. 292, II, do CPC, pois, conforme se infere do acórdão recorrido, suas razões se limitaram a comentar do valor da causa tão somente para fixação da verba honorária (à luz do art. 85 do CPC), o que evidencia que as razões do recurso especial, ao apontar violação do art. 292, II, do CPC, estão dissociadas das razões do acórdão recorrido, atraindo ao ponto a incidência da Súmula n. 284/STF.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por VILLA NOVA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA., ALPHAVILLE PORTO ALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e ALPHAVILLE URBANISMO S.A. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial (fls. 2.187-2.197).

Extraí-se dos autos que os agravantes interpuseram recurso especial, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL cuja ementa guarda os seguintes termos (fls. 1.916-1.917):

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO CONSTRUÍDAS EM LOTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA DA INCORPORADORA. PREVISÃO CONTRATUAL DE DOAÇÃO À ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONDOMÍNIO. DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA. RESPONSABILIDADE. DEVER DE INFORMAÇÃO AO CONSUMIDOR. VIOLAÇÃO DO DEVER DE BOA-FÉ. A AUSÊNCIA DE REGULAR PREVISÃO CONTRATUAL QUE ATRIBUA AO PROMITENTE

COMPRADOR OS ENCARGOS PELA TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS EM QUE CONSTITUÍDAS AS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO NÃO AUTORIZA IMPUTAR-LHE TAL OBRIGAÇÃO. CARACTERIZA FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS O ERRO OU A OMISSÃO NO DEVER DE INFORMAÇÃO. CIRCUNSTÂNCIA DOS AUTOS EM QUE OS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA NÃO DISPUSERAM ACERCA DA RESPONSABILIDADE PELOS ENCARGOS DECORRENTES DA TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS EM QUE CONSTITUÍDAS AS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO; A PREVISÃO DE ASSUNÇÃO DE TAIS ENCARGOS PELA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONDOMÍNIO SE DEU EM INSTRUMENTOS CELEBRADOS PELAS PRÓPRIAS EMPRESAS QUE COMPÕEM O GRUPO ECONÔMICO, SEM A PARTICIPAÇÃO DOS MORADORES; E SE IMPÕE MANTER A SENTENÇA RECORRIDA QUE RECONHECEU O DEVER DE TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS, POR DOAÇÃO, CONFORME PREVISTO NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA, SEM ÔNUS AOS ADQUIRENTES. - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CRITÉRIO PERCENTUAL. INCIDÊNCIA SOBRE O VALOR DA CAUSA. OS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DEVEM SER FIXADOS EM PERCENTUAL TENDO EM CONTA O VALOR DA CONDENAÇÃO, DO PROVEITO ECONÔMICO OBTIDO OU, NÃO SENDO POSSÍVEL MENSURÁ-LO OU NÃO HAVENDO CONDENAÇÃO, SOB O VALOR ATUALIZADO DA CAUSA; E SOMENTE TRATANDO-SE DE CAUSA EM QUE O PROVEITO ECONÔMICO SEJA DE VALOR INESTIMÁVEL OU IRRISÓRIO OU, AINDA, O VALOR DA CAUSA FOR MUITO BAIXO NÃO SE APLICA O CRITÉRIO PERCENTUAL IMPONDO-SE, NOS TERMOS DO § 8º, APRECIACÃO EQUITATIVA OBSERVANDO OS CRITÉRIOS DISPOSTOS NOS INCISOS DO § 2º PARA ESTIPULAÇÃO EM QUANTIA DETERMINADA QUE ASSEGURE REMUNERAÇÃO MÍNIMA CONDIZENTE COM A ATIVIDADE PROFISSIONAL, COMO DITOU O EG. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA NO JULGAMENTO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPRESENTATIVOS DE CONTROVÉRSIA AFETADOS PELO TEMA 1.076. CIRCUNSTÂNCIA DOS AUTOS EM QUE SE IMPÕE MANTER OS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM PERCENTUAL SOBRE O VALOR DA CAUSA, CONFORME ARBITRADO NA SENTENÇA. – PENA COMINATÓRIA. MANUTENÇÃO. A PENA COMINATÓRIA É INSTRUMENTO DE COERÇÃO AO CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES COMPORTAMENTAIS APLICÁVEL DE OFÍCIO OU A REQUERIMENTO VISANDO ASSEGURAR EFETIVIDADE ÀS DECISÕES JUDICIAIS. O SEU VALOR É ESTIPULADO A CRITÉRIO DO JUÍZO TENDO EM CONTA OS PRINCÍPIOS DA

PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE PARA QUE ATENDA AO SEU PROPÓSITO COERCITIVO. CIRCUNSTÂNCIA DOS AUTOS EM QUE SE IMPÕE MANTER A DECISÃO RECORRIDA. RECURSO DESPROVIDO.

Não foram opostos embargos de declaração.

Nas razões do recurso interno, as agravantes aduzem a inaplicabilidade das Súmulas n. 282/STF e 356/STF no que toca à alegação de afronta ao art. 884 do CC/2002, em especial porque admitida pela jurisprudência o prequestionamento implícito.

Acresce argumentações quanto à inaplicabilidade da Súmula n. 7/STJ no que se refere ao art. 421 do Código Civil e, por fim, a ausência de preclusão e de incidência da Súmula n. 284/STF com relação ao tema recursal de violação do art. 292, II, do CPC.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contrarrazões (fls. 2.237-2.268).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Nada a prover.

Conforme consignado na decisão agravada, da detida análise do acórdão recorrido, observa-se que efetivamente o Tribunal de origem não emitiu qualquer juízo de valor sobre o art. 884 do CC/2002 e eventual tese de enriquecimento sem causa, sequer implicitamente.

Logo, não foi cumprido o necessário e indispensável exame da questão pela decisão atacada, apto a viabilizar a pretensão recursal da recorrente. Assim, incide, no caso, o enunciado das Súmulas n. 282 e 356 do excelso Supremo Tribunal Federal.

Súmula 282: "É inadmissível o Recurso Extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida a questão federal suscitada".

Súmula 356: "O ponto omissis da decisão, sobre o qual não foram opostos embargos declaratórios, não pode ser objeto de recurso extraordinário, por faltar o requisito do prequestionamento".

Nesse sentido, cito:

2. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto ao tema suscitado no recurso especial e sobre o qual não foram opostos embargos de declaração evidencia a falta de prequestionamento, incidindo o disposto nas Súmulas n.ºs 282 e 356 do STF. (AgInt no AREsp n. 2.137.709/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 7/12/2022.)

1. Não enfrentada no julgado impugnado a tese apontada no recurso especial, há falta do prequestionamento, o que faz incidir in casu o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF. (AgInt no REsp n. 1.955.601/RS, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 11/4/2022, DJe de 19/4/2022.)

Por seu turno, se a recorrente entendesse existir alguma eiva no acórdão impugnado, ainda que a questão federal tenha surgido somente no julgamento perante o Tribunal *a quo*, deveria ter oposto embargos declaratórios, a fim de que fosse suprida a exigência do prequestionamento e viabilizado o conhecimento do recurso em relação aos referidos dispositivos legais e, caso persistisse tal omissão, imprescindível a alegação devidamente fundamentada de violação do art. 1.022 do CPC, quando da interposição do recurso especial com fundamento na alínea "a" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, sob pena de incidir no intransponível óbice da ausência de prequestionamento.

Nesse sentido, cito:

1. A ausência de enfrentamento da matéria pelo Tribunal de origem impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. Incidência das Súmulas 211 do STJ e 282 do STF.

1.1. *In casu*, não foram opostos embargos de declaração pela ora recorrente, tampouco fora apontado nas razões do apelo extremo, violação do artigo 1.022 do CPC/15, a fim de que esta Corte pudesse averiguar a existência de possível omissão no julgado quanto ao tema. (AgInt no AREsp n. 1.700.683/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 1º/10/2020.)

1. Não tendo sido a matéria decidida na instância ordinária à luz do preceito legal indicado pela parte (arts. 319 e 332 do CPC; 39, V, do CDC), mesmo tendo sido opostos embargos de declaração, a fim de ver suprida eventual omissão, incidem, por analogia, os enunciados 282 da Súmula do Supremo Tribunal Federal e 211 da Súmula do STJ. Ademais, os recorrentes não aduziram nas razões do recurso especial ofensa ao art. 535 do CPC. (AgInt no REsp n. 1.482.892/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 10/10/2016.)

2. Não obstante tenham sido opostos embargos de declaração, concluiu o Tribunal por rejeitá-los, sem se manifestar sobre as questões alegadas pelos apelantes, notadamente sobre aquelas explicitadas nos embargos.
3. Está claro, assim, que nenhuma das questões ventiladas no recurso especial foi objeto de debate e decisão pelo Tribunal de origem, circunstância que torna inadmissível o recurso, ante a falta do indispensável prequestionamento.
4. Com efeito, a falta de debate pela instância ordinária inviabiliza o conhecimento do especial por ausência de prequestionamento.
5. De fato, na hipótese, houve apresentação de embargos de declaração no Tribunal a quo para sanar possível omissão. Deveria a parte, se essa persistisse, ter fundamentado seu recurso no art. 535 do CPC, o que não foi feito na presente demanda, estando patente a ausência de prequestionamento acerca da matéria em questão. (AgRg no REsp n. 1.107.521/RJ, relator Ministro Reynaldo Soares da Fonseca, Quinta Turma, DJe de 29/6/2015.)

Quanto à afronta ao art. 421, as razões recursais permeiam a alegação de que é válida a cláusula contratual que estipulou a responsabilidade pelos custos da transferência das áreas comuns do condomínio.

No ponto, as instâncias ordinárias firmaram compreensão de que a cláusula era abusiva. Vejamos (fls. 1.898-1.901):

Observa-se que as áreas comuns do condomínio foram construídas em lotes de propriedade exclusiva da incorporadora (matrículas 144.203, 144.204, 144.205, 144.464 e 144.465) com expressa previsão de que seriam doados à Associação dos Moradores; e a discussão da presente demanda recai na responsabilidade pelo custeio das transferências dos imóveis.

A responsabilidade pelo custeio da transferência dos imóveis exige análise das disposições contratuais que regem a relação entre as partes.

[...]

Dessa forma, observa-se que as empresas que compõem o grupo econômico responsável pelo empreendimento trataram de prever nos contratos de compra e venda das unidades (comercializados em 2009), a expressa previsão de que as áreas comuns seriam instaladas em lotes que posteriormente seriam cedidos à Associação dos Moradores, sem qualquer referência quanto aos custos de tal ato.

A associação dos moradores foi constituída pelas empresas do grupo econômico, em 05/10/2009; a convenção do condomínio, também elaborado pelo mesmo grupo econômico, passou a atribuir à associação a responsabilidade pelo custeio da transferência dos imóveis; e no instrumento de comodato, também celebrado apenas

pelas empresas que compõem o grupo econômico, constaram a previsão de que a associação assumia a responsabilidade pelo custeio daquele ato.

Observa-se que todas as disposições contratuais que envolvem o objeto da presente demanda foram elaboradas pelas próprias empresas que compõem o grupo econômico, as quais trataram de repassar os custos pela transferência dos imóveis à associação dos moradores, quando esta ainda não era representada de fato pelos próprios moradores.

Isso porque a administração do condomínio e da associação dos moradores foi repassada a estes somente em outubro de 2014, quando da Assembleia Geral.

Dessa forma, são nulas as disposições contratuais elaboradas exclusivamente pelas empresas envolvidas no empreendimento, atribuindo ônus aos adquirentes das unidades, sem a prévia ciência destes, em manifesto descumprimento do dever de informação.

Cabe transcrever, em aditamento, dos fundamentos da sentença recorrida:

(...)

Neste momento, importa dizer que o processo está em ordem, sem vícios ou irregularidades pendentes de saneamento. Estão presentes os pressupostos processuais de existência e de validade da relação constituída, bem como as correlatas condições da ação.

O feito tramitou regularmente, com a observância de todas as formalidades legais, seguindo o rito procedimental adequado. Assim, não havendo nenhuma situação de nulidade a ser enfrentada, passo ao exame do mérito.

O feito comporta julgamento antecipado de mérito, já tendo se formado o conjunto probatório suficiente ao julgamento, nos termos do artigo 355, inciso I, do CPC, razão pela qual passo ao enfrentamento do mérito.

Trata-se de ação de obrigação de fazer em que as autoras visam para a primeira demandante a transferência da propriedade das matrículas nºs: 1 - 144.203 (unidade PCS nº 456); 2 - 144.204 (unidade PCS 457); 3 - 144.205 (unidade PCS 458); 4 - 144.464 (unidade PCS 223); e 5 - 144.465 (unidade PCS 224), as quais correspondem às áreas do Clube House, Portaria Residencial Toscana, Portaria Residencial Lombardia, Portaria Residencial Reserva e Portaria Residencial Vêneto, respectivamente, todas áreas comuns do condomínio edifício Alphaville Porto Alegre Norte e Sul.

Analizando as referidas matrículas, verifica-se que todas encontram-se sob a propriedade da requerida VILLA NOVA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA., conforme documentos acostados à exordial, evento 1 - matrimóvel14, matrimóvel15, matrimóvel16, matrimóvel17, matrimóvel18.

Pelo que se depreende do presente feito, verifica-se que a controvérsia da presente demanda reside no fato de que as áreas comuns acima listadas foram

edificadas sob áreas privativas da própria incorporadora Villa Nova, que procedeu na venda dos lotes individuais aos condôminos sem cientificá-los da necessidade de transferência da propriedade das áreas comuns.

Ainda, consta dos autos que após a venda dos lotes e entrega do empreendimento, a incorporadora passou a exigir dos condôminos a necessidade de arcarem com as taxas de registro e imposto referentes às áreas comuns, sob a justificativa de que são áreas privativas e seriam doadas ao condomínio.

Ainda, a parte autora informa a existência de contrato de comodato realizado pelas próprias demandadas a fim de transferir a mera posse das áreas comuns em favor da Associação de Moradores, contrato realizado em 29/09/2014, na véspera da entrega dos empreendimentos, ocasião em que a Associação fora representada pela própria Alphaville Urbanismo S/A.

Analizando as provas produzidas sob o crivo do contraditório, tenho que as demandantes lograram êxito em demonstrar a carência de informações acerca da situação registral das áreas comuns que correspondem ao Condomínio Alphaville Norte e Sul, pelo contrário, informam aos consumidores a existência de toda infraestrutura da área comum quando da publicidade do empreendimento, à exemplo que ora transcrevo:

A sua disposição, terão uma grandiosa estrutura de lazer com piscinas, trilha ecológica, quadras e espaços para a prática de esportes e o convívio social. Isso sem contar a gama de serviços de conveniência que terão a poucos minutos de casa l.

Ainda, no mesmo anúncio realizado pela imobiliária Foxter, há a menção dos seguintes serviços disponíveis aos condôminos: bosque, churrasqueira no condomínio, espaço gourmet, fitness, piscina adulta, piscina aquecida, piscina infantil, pista de caminhada, playground, portaria 24hs, portaria virtual/eletrônica, praça, quadra poliesportiva, quadra de tênis, sala de reunião, sala de jogos, salão de festas, estacionamento para visitantes e vestiário para funcionários.

Outrossim, pela simples leitura do material publicitário do empreendimento juntado ao evento 105 pela parte autora, é possível perceber a ausência da informação crucial da situação registral da área comum do chamado "Clube" e portarias, denotando-se que a revista disponibilizada pelas requeridas aos consumidores se atentou apenas em enaltecer os atrativos do empreendimento, o que certamente atraiu diversos interessados, pecando claramente com o dever de informação.

Ademais, invertido o ônus da prova, deveriam as demandadas demonstrarem a cientificação aos condôminos, nas datas das Assembleias Gerais, em 30/09/2014, 01/10/2014 e 02/10/2014 acerca da

existência de contrato de comodato em que repassava a posse das matrículas e obrigações referente às despesas de transferências das áreas comuns, em especial pelo fato de que nenhum condômino participou da realização do referido contrato, ônus que não desincumbiu, verificando-se, dessa forma, a nulidade do referido contrato.

Como bem discorrido pela parte autora na peça portal, verifico a atipicidade da demanda pelo fato de que o consumidor, ao adquirir um imóvel/lote nas dependências de um condomínio fechado, não presumirá que a portaria de entrada e saída, piscinas e demais áreas comuns não pertencem ao próprio condomínio, restando incontroverso o dever de prestar tal informação quando dos atos de anúncio do empreendimento ou de compra e venda.

Nesse sentido, resta evidente a intenção da incorporadora Villa Nova e demais demandadas em se eximirem ao pagamento dos custos de transferência das matrículas relativas às áreas comuns do condomínio edilício, em especial pelo alto custo que as taxas registrais e imposto exigirão, todavia, tal imposição não poderá recair sobre os condôminos, os quais desconheciam da situação registral das matrículas e da necessidade de transferência.

(...)

[...]

Com efeito, a ausência de regular previsão contratual que atribua ao promitente comprador os encargos pela transferência dos imóveis em que constituídas as áreas comuns do condomínio não autoriza imputar-lhes tal obrigação. Caracteriza falha na prestação de serviços o erro ou a omissão no dever de informação.

Circunstância dos autos em que os contratos de compra e venda não dispuseram acerca da responsabilidade pelos encargos decorrentes da transferência dos imóveis em que constituídas as áreas comuns do condomínio; a previsão de assunção de tais encargos pela associação dos moradores do condomínio se deu em instrumentos celebrados pelas próprias empresas que compõem o grupo econômico, sem a participação dos moradores; e se impõe manter a sentença recorrida que reconheceu o dever de transferência dos imóveis, por doação, conforme previsto no contrato de compra e venda, sem ônus aos adquirentes.

Portanto, no ponto, o recurso não merece provimento.

Com efeito, a revisão do julgado para fins de acolher a tese do recorrente de que é legítimo o contrato, em contraposição à conclusão do tribunal de origem, demandaria reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ.

Nesse sentido, cito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO

ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. VALIDADE CONTRATO. COMPROVAÇÃO. NECESSIDADE. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.

[...]

2. Na hipótese, é inviável rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias quanto à não configuração de danos morais em virtude da validade do contrato sem a análise dos fatos e das provas da causa, o que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.030.577/MS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 12/9/2022.)

DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CONTRATO. SÚMULAS N. 282 E 284 DO STF QUANTO À TESE DE QUE OS JUROS MORATÓRIOS DEVEM SER APLICADOS A PARTIR DO ARBITRAMENTO. TERMO INICIAL DO PRAZO PRESCRICIONAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. VALIDADE DO CONTRATO E DANOS MORAIS. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

[...]

4. *In casu*, a análise das razões apresentadas pela recorrente quanto à validade do contrato, à ausência de irregularidade e aos danos morais demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado a esta Corte, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

[...]

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.668.571/MS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe de 5/12/2019.)

Por fim, quanto ao art. 292, II, do CPC e o inadequado valor da causa, a questão não comporta conhecimento ante sua preclusão.

Isso porque o acórdão recorrido é claro ao consignar que o valor da causa foi objeto de impugnação nas razões da contestação e que fora rejeitado em decisão interlocutória. Vejamos (fls. 1.911-1.913):

Por outro lado, em relação à base de cálculo do percentual, cabe considerar que a parte autora atribuiu à causa o valor da soma dos valores dos imóveis cujas transferências pretendem, de acordo com as avaliações da Prefeitura Municipal de Porto Alegre para o IPTU/2020, no total de R\$ 25.374.384,77 (vinte e cinco milhões trezentos e setenta e quatro mil trezentos e oitenta e quatro reais e setenta e sete centavos).

Na contestação foi impugnado o valor da causa, sob o argumento de que tendo em vista que o cerne da questão é o pagamento de imposto para transferência de imóvel mediante doação, o valor da causa deve ser atribuído de acordo com o valor do imposto, qual seja, R\$ 1.000.400,00 (um milhão e quatrocentos reais).

[...]

Assim foi decidido, em audiência, quanto ao valor da causa (Evento 90):

(...)

Por fim, quanto ao valor da causa, efetivamente é expressivo.

Entretanto, os Demandados não trouxeram qualquer elemento a afastar que possivelmente o valor dos imóveis discutidos orbitaria no valor da causa, até porque somente as despesas com a transferência do domínio foram rodariam a marca de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Assim, vai mantido o valor da causa.

(...)

Dessa forma, correto o critério adotado pela parte autora e mantido na decisão transcrita; a ação visa a transferência dos imóveis à parte autora; o valor de avaliação dos imóveis objeto do pedido de transferência representam o valor do ato; e não há que se falar na alteração da base de cálculo para fixação dos honorários advocatícios.

Com efeito, os honorários advocatícios devem ser fixados em percentual tendo em conta o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo ou não havendo condenação, sob o valor atualizado da causa; e somente tratando-se de causa em que o proveito econômico seja de valor inestimável ou irrisório ou, ainda, o valor da causa for muito baixo não se aplica o critério percentual impondo-se, nos termos do § 8º, apreciação equitativa observando os critérios dispostos nos incisos do § 2º para estipulação em quantia determinada que assegure remuneração mínima condizente com a atividade profissional, como ditou o e. superior tribunal de justiça no julgamento dos Recursos Especiais Representativos de Controvérsia afetados pelo Tema 1.076. Circunstância dos autos em que se impõe manter os honorários advocatícios em percentual sobre o valor da causa, como arbitrado na sentença.

Portanto, no ponto, o recurso não merece provimento.

Nesse sentido, cito:

3. Consoante asseverado pelo Tribunal de origem, o magistrado pode proceder à correção do valor da causa, como o fez, todavia, a impugnação pela parte deveria ter ocorrido no momento oportuno, de modo que se operou a preclusão quanto à matéria. Incidência da Súmula 83/STJ. (AgInt no AREsp n. 2.281.877/RO, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 11/5/2023.)

II - O valor da causa não foi impugnado no momento oportuno. Desse modo, a alegação de que o valor da causa não reflete o proveito econômico obtido pelo Estado, configura indevida inovação recursal e impede o conhecimento da insurgência, em decorrência da preclusão consumativa, ainda que verse sobre matéria de ordem pública. Precedentes: EDcl na AR n. 3.715/PR, relator Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Seção, julgado em 9/5/2018, DJe de 6/6/2018 e EDcl na AR n. 1.600/CE, relator Ministro Nefi Cordeiro, Terceira Seção, julgado em 25/11/2015, DJe de 3/12/2015. (AgInt na AR n. 5.181/PE, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Seção, DJe de 10/3/2023.)

Ademais, observa-se que a questão do valor da causa não foi analisada pelo Tribunal à luz do indigitado artigo tido por violado, pois conforme se infere do excerto transcrito acima, as razões do acórdão recorrido se limitaram a comentar do valor da causa tão somente para fins de fixação da verba honorária (à luz do art. 85 do CPC), o que evidencia que as razões do recurso especial, ao apontar violação ao art. 292, II, do CPC, estão dissociadas das razões do acórdão recorrido, atraindo ao ponto a incidência da Súmula n. 284/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia".

A título exemplificativo, confirmam-se precedentes:

3. Encontrando-se as razões recursais dissociadas dos fundamentos do julgado atacado, aplica-se, por analogia, o óbice previsto na Súmula nº 284/STF.

(AgInt no AREsp n. 2.130.305/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 28/4/2023.)

5. Evidente a deficiência na fundamentação do apelo extremo quanto à violação ao art. 207 do Código Civil, pois apresenta razões dissociadas do que foi decidido pelo acórdão recorrido em relação à decadência, circunstância atrativa da Súmula 284/STF.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.005.872/MG, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 16/12/2022.)

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.209.431 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0290055-7

Número de Origem:
50005195520208214001

Sessão Virtual de 29/08/2023 a 04/09/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VILLA NOVA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA

AGRAVANTE : ALPHAVILLE PORTO ALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : ALPHAVILLE URBANISMO S/A

OUTRO :
NOME : AL EMPREENDIMENTOS S.A

ADVOGADOS : EDUARDO CHALFIN - RJ053588

PAULO ANDRE FRANZE - PR059443

EDUARDO CHALFIN - RS098874

ÉLIO CÉZAR DE SOUZA NETO - PR081487

ACYR JOSÉ DUBIELA FILHO - PR082682

MARIA LUIZA MAIA DA SILVA - PR110424

ANABELLE FAGÁ DA SILVA - PR092886

JULIANA CHAMBERLAIN DE OLIVEIRA SILVA - PR093102

AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO RESIDENCIAL ALPHAVILLE PORTO ALEGRE

AGRAVADO : CONDOMINIO ALPHAVILLE PORTO ALEGRE SUL

AGRAVADO : CONDOMINIO ALPHAVILLE PORTO ALEGRE NORTE

ADVOGADO : LUIZ HENRIQUE MACHADO CORDEIRO - RS031079

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VILLA NOVA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA
AGRAVANTE : ALPHAVILLE PORTO ALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : ALPHAVILLE URBANISMO S/A
OUTRO :
NOME : AL EMPREENDIMENTOS S.A
ADVOGADOS : EDUARDO CHALFIN - RJ053588
PAULO ANDRE FRANZE - PR059443
EDUARDO CHALFIN - RS098874
ÉLIO CÉZAR DE SOUZA NETO - PR081487
ACYR JOSÉ DUBIELA FILHO - PR082682
MARIA LUIZA MAIA DA SILVA - PR110424
ANABELLE FAGÁ DA SILVA - PR092886
JULIANA CHAMBERLAIN DE OLIVEIRA SILVA - PR093102
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO RESIDENCIAL ALPHAVILLE PORTO ALEGRE
AGRAVADO : CONDOMINIO ALPHAVILLE PORTO ALEGRE SUL
AGRAVADO : CONDOMINIO ALPHAVILLE PORTO ALEGRE NORTE
ADVOGADO : LUIZ HENRIQUE MACHADO CORDEIRO - RS031079

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 29/08/2023 a 04/09/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 05 de setembro de 2023