



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2095488 - SP (2023/0321077-4)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL VILA CARIOBA
ADVOGADOS : LEANDRO MEDEIROS DE CASTRO DOTTORI - SP299661
CIBELE PENTEADO FERNANDES PEREIRA - SP206222
AGRAVADO : ELISA ADELAIDE CARIA ALVES
AGRAVADO : MATEUS ALVES
ADVOGADO : LEONARDO GONÇALVES DE OLIVEIRA - SP332239

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. HIPÓTESE. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR. DESPESAS CONDOMINIAIS. NÃO ENTREGA DAS CHAVES. NÃO IMISSÃO NA POSSE. COMPRADORES. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 568/STJ. TEMA Nº 886/STJ.

1. Nos termos da orientação traçada no Tema nº 886/STJ, somente a partir da efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, passa o adquirente a ter a obrigação de pagar as despesas condominiais e IPTU, sendo responsabilidade da vendedora até a imissão na posse. Aplicação da Súmula nº 568/STJ.

2. Na hipótese, incontroverso nos autos que os compradores não foram imitidos na posse do imóvel, resta afastada a sua responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais.

3. 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 08/10/2024 a 14/10/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de outubro de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2095488 - SP (2023/0321077-4)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL VILA CARIOBA
ADVOGADOS : LEANDRO MEDEIROS DE CASTRO DOTTORI - SP299661
CIBELE PENTEADO FERNANDES PEREIRA - SP206222
AGRAVADO : ELISA ADELAIDE CARIA ALVES
AGRAVADO : MATEUS ALVES
ADVOGADO : LEONARDO GONÇALVES DE OLIVEIRA - SP332239

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. HIPÓTESE. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR. DESPESAS CONDOMINIAIS. NÃO ENTREGA DAS CHAVES. NÃO IMISSÃO NA POSSE. COMPRADORES. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 568/STJ. TEMA Nº 886/STJ.

1. Nos termos da orientação traçada no Tema nº 886/STJ, somente a partir da efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, passa o adquirente a ter a obrigação de pagar as despesas condominiais e IPTU, sendo responsabilidade da vendedora até a imissão na posse. Aplicação da Súmula nº 568/STJ.
2. Na hipótese, incontroverso nos autos que os compradores não foram imitidos na posse do imóvel, resta afastada a sua responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais.
3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA CARIOBA contra decisão que deu provimento ao recurso especial de MATEUS ALVES e ELISA ADELAIDE CARIA ALVES (e-STJ fls. 269/271).

Nas razões do presente agravo (e-STJ fls. 284/313), o agravante sustenta, em síntese, que não há falar em incidência da Súmula nº 568/STJ, pois, para afastar a responsabilidade dos agravados (compradores), conforme definido no Tema nº 886/STJ, devem ser observadas duas condições, quais sejam: a) que o promissário comprador tenha sido imitido na posse do imóvel e (ii) que o condomínio tenha tido ciência inequívoca da transação. No caso, *"em nenhum momento antes da distribuição da presente ação, comprovaram os agravados a ciência inequívoca do condomínio que as chaves não haviam sido recebidas ou que não tomaram posse do imóvel"* (e-STJ fl. 286).

Além disso, afirma que há fatos novos a serem considerados, já que em *"recentes consultas realizadas pelo condomínio agravante, o recebimento das*

chaves/imissão ao apartamento em questão não foi concretizada por culpa exclusiva dos agravados Elisa e Mateus" (e-STJ fl. 286).

Salienta que a reconvenção foi julgada improcedente, tendo transitado em julgado a sentença proferida nos autos nº 1011602-50.2019.8.26.0019, em 21/11/2023, após a decisão da Presidência desta Corte, que não conheceu do agravo do ora agravados (e-STJ fl. 312).

Ademais, há de se prestigiar a boa-fé do agravante, já que terá sérias dificuldades em receber os valores oriundos da manutenção do apartamento nº 161, Bloco B, do Condomínio Vila Carioba.

Acrescenta que existirão duas decisões transitadas em julgado: uma, nestes autos, que entende que os agravados não são responsáveis pelo pagamento da taxa condominial e a outra, nos autos supramencionados, na qual se entendeu que *"as chaves/imissão na posse não foram transferidas aos agravados por conta de inadimplente contratual com a incorporadora do condomínio"* (e-STJ fl. 287).

Ao final, requer a reforma da decisão atacada.

Devidamente intimada, a parte agravada ofereceu impugnação (e-STJ fls. 317/327).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece acolhida.

Na origem, Residencial Vila Carioba ajuizou execução de título extrajudicial fundado em débito condominial em face de Mateus Alves e Elisa Adelaide Caria Alves, referente a contribuições condominiais vencidas desde dezembro de 2017, no total de R\$ 20.933,80 (vinte mil novecentos e trinta e três reais e oitenta centavos).

O Juiz de Direito entendeu que, por haver *"prova suficiente de que os embargantes jamais tiveram a posse do imóvel, existindo, ainda, discussão judicial a esse respeito"* (e-STJ fl. 149), os executados não poderiam responder pelos débitos cobrados na execução e julgou improcedente a demanda.

No entanto, o tribunal de origem entendeu que os

"Executados compraram o imóvel com cláusula de alienação fiduciária a instituição financeira, razão pela qual, dada a natureza 'propter rem' da obrigação, a construtora não poderia ser diretamente acionada pelo Condomínio Exequente para o pagamento das contribuições condominiais, já que não possui qualquer direito sobre o imóvel" (e-STJ fl. 196).

Com efeito, nos termos do Tema nº 886/STJ, restaram definidas as seguintes teses:

"a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do Condomínio acerca da transação; b) Havendo compromisso de compra e venda não

levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto; c) Se restar comprovado: (i) que o promissário comprador imitira-se na posse; e (ii) o Condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador" (grifou-se).

Assim, verifica-se que o acórdão recorrido não está em consonância com o entendimento desta Corte Superior de que somente a partir da efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, passa o adquirente a ter a obrigação de pagar as despesas condominiais e IPTU, sendo responsabilidade da vendedora até a imissão na posse, motivo pelo qual não há como afastar a incidência da Súmula nº 568/STJ.

A propósito, confirmam-se:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. ABUSIVIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTES. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. COBRANÇA DAS DESPESAS DE CONDOMÍNIO ANTERIORES À IMISSÃO NA POSSE. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Para desconstituir a convicção formada pelas instâncias ordinárias a respeito da a este Tribunal nesta instância especial, conforme se depreende do teor dos Enunciados sumulares n. 5 e 7 do STJ.

2. 'Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador' (EREsp 1.341.138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, D Je 22/05/2018).

3. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o atraso verificado provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. Rever o entendimento do acórdão recorrido, ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório da demanda, providência vedada em sede de recurso especial, ante a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. A efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais. Precedentes.

5. Agravo interno não provido." (AgInt no REsp 1.848.775/RO, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/02/2021, D Je 03/03/2021- grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C. C. INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. POSSIBILIDADE. FORTUITO INTERNO. RISCO DO EMPREENDIMENTO. PREQUESTIONAMENTO. AUSENTE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 282/STF. DANO MORAL. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 7/STJ. IPTU. PAGAMENTO INDEVIDO. AUSÊNCIA DE POSSE DO IMÓVEL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. MAJORADOS.

(...)

6. Precedentes no âmbito do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o atraso da promitente vendedora em entregar o imóvel no prazo contratual, injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais.

7. Por outro lado, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende cabível a indenização por danos morais, nos casos de atraso na entrega do

imóvel, quando este ultrapassar o limite do mero dissabor.

8. Na hipótese dos autos, o Tribunal de Justiça reconheceu a existência de dano moral. Dessa forma, alterar esse entendimento demanda o reexame de provas, inviável em recurso especial.

9. A jurisprudência do STJ flui 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.

10. Honorários sucumbenciais majorados conforme o disposto no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil. 1

11. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

12. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO" (AgInt no REsp 1.850.532/RJ, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 14/2/2022, D Je de 16/2/2022 - grifou-se).

Nesse contexto, deu-se provimento ao recurso dos ora agravados para afastar a sua responsabilidade pelas despesas condominiais objeto da ação de execução o.

Saliente-se que não há decisões conflitantes entre o que restou decidido nestes autos e na ação nº 1011602-50.2019.8.26.0019, tendo em vista que, como afirma o próprio agravante, naqueles autos também ficou assentado que "*as chaves/imissão na posse não foram transferidas aos agravados*" (e-STJ fl. 286).

Ademais, na hipótese, conforme acentuado na sentença, é irrelevante a alegação do condomínio de que não teve conhecimento da entrega das chaves, haja vista que a "*comunicação deve ser feita pela vendedora, na medida em que, é a partir daquele momento, da entrega das chaves, que cessa a responsabilidade dela*" (e-STJ fl. 149).

Assim, as razões do presente agravo não são suficientes para reformar a decisão agravada, que merece ser mantida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.095.488 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0321077-4

Número de Origem:

10001997920228260019 1000199792022826001910019803920228260019 10019803920228260019
20230000371045

Sessão Virtual de 08/10/2024 a 14/10/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ELISA ADELAIDE CARIA ALVES

RECORRENTE : MATEUS ALVES

ADVOGADO : LEONARDO GONÇALVES DE OLIVEIRA - SP332239

RECORRIDO : CONDOMINIO RESIDENCIAL VILA CARIOBA

ADVOGADOS : LEANDRO MEDEIROS DE CASTRO DOTTORI - SP299661
CIBELE PENTEADO FERNANDES PEREIRA - SP206222

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL VILA CARIOBA

ADVOGADOS : LEANDRO MEDEIROS DE CASTRO DOTTORI - SP299661
CIBELE PENTEADO FERNANDES PEREIRA - SP206222

AGRAVADO : ELISA ADELAIDE CARIA ALVES

AGRAVADO : MATEUS ALVES

ADVOGADO : LEONARDO GONÇALVES DE OLIVEIRA - SP332239

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 08/10/2024 a 14/10/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de outubro de 2024