



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2645630 - SP (2024/0165289-2)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : HESA 167 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.
AGRAVANTE : HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.
ADVOGADOS : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694
THELMA SILANO RAMOS DI STASI - SP190106
AGRAVADO : ALESSANDRA D ANGELO FIORENTINO
ADVOGADOS : JOÃO LUIS ZARATIN LOTUFO - SP305330
AMANDA ARANTES MARTINS - SP417890

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRADO INTERNO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento a recurso especial, discutindo a responsabilidade pelo atraso na entrega das chaves de um imóvel e a definição de quem deve arcar com as despesas condominiais e de IPTU durante o período anterior à imissão da compradora na posse do bem.
2. As agravantes alegam que a demora na entrega das chaves é imputável à agravada, devido à natureza burocrática do pagamento por carta de consórcio. A Corte estadual concluiu que a documentação apresentada contraria essa alegação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se a responsabilidade pelas despesas condominiais e de IPTU antes da imissão na posse do imóvel pode ser atribuída à compradora, considerando a alegação de mora por parte dela.
4. A questão também envolve a análise da aplicação dos dispositivos legais invocados pelas agravantes, que dependeria do reconhecimento de uma premissa fática – a mora da compradora –, afastada pelo Tribunal *a quo*.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A decisão monocrática foi mantida, pois os argumentos das agravantes não foram suficientes para infirmar os fundamentos apresentados, que indicam que o atraso na entrega das chaves não ocorreu por culpa da compradora.
6. A responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e do IPTU é do adquirente a partir da efetiva posse do imóvel, que se dá com a entrega das chaves. A transferência desses encargos antes da imissão na posse é considerada abusiva, salvo culpa exclusiva do comprador, o que foi afastado no caso.
7. A pretensão das agravantes de reverter a conclusão demandaria o reexame do acervo fático-probatório, vedado em recurso especial, conforme Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e do IPTU é do adquirente a partir da efetiva posse do imóvel. 2. A transferência desses encargos ao comprador antes da imissão na posse é considerada abusiva, salvo culpa exclusiva do comprador, o que não foi demonstrado no caso. 3. A pretensão das agravantes de reverter a conclusão relativa à culpa pela demora na entrega das chaves demandaria o reexame do acervo fático-probatório, vedado em recurso especial, conforme Súmula n. 7 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts. 421, 422, 476, 1.345, 1.336.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.441.849/RN, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2.9.2024; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 2.511.460/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 12.2.2025.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 05/06/2025 a 11/06/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de junho de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2645630 - SP (2024/0165289-2)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : HESA 167 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.
AGRAVANTE : HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.
ADVOGADOS : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694
THELMA SILANO RAMOS DI STASI - SP190106
AGRAVADO : ALESSANDRA D ANGELO FIORENTINO
ADVOGADOS : JOÃO LUIS ZARATIN LOTUFO - SP305330
AMANDA ARANTES MARTINS - SP417890

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento a recurso especial, discutindo a responsabilidade pelo atraso na entrega das chaves de um imóvel e a definição de quem deve arcar com as despesas condominiais e de IPTU durante o período anterior à imissão da compradora na posse do bem.
2. As agravantes alegam que a demora na entrega das chaves é imputável à agravada, devido à natureza burocrática do pagamento por carta de consórcio. A Corte estadual concluiu que a documentação apresentada contraria essa alegação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se a responsabilidade pelas despesas condominiais e de IPTU antes da imissão na posse do imóvel pode ser atribuída à compradora, considerando a alegação de mora por parte dela.

4. A questão também envolve a análise da aplicação dos dispositivos legais invocados pelas agravantes, que dependeria do reconhecimento de uma premissa fática – a mora da compradora –, afastada pelo Tribunal *a quo*.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A decisão monocrática foi mantida, pois os argumentos das agravantes não foram suficientes para infirmar os fundamentos apresentados, que indicam que o atraso na entrega das chaves não ocorreu por culpa da compradora.

6. A responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e do IPTU é do adquirente a partir da efetiva posse do imóvel, que se dá com a entrega das chaves. A transferência desses encargos antes da imissão na posse é considerada abusiva, salvo culpa exclusiva do comprador, o que foi afastado no caso.

7. A pretensão das agravantes de reverter a conclusão demandaria o reexame do acervo fático-probatório, vedado em recurso especial, conforme Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e do IPTU é do adquirente a partir da efetiva posse do imóvel. 2. A transferência desses encargos ao comprador antes da imissão na posse é considerada abusiva, salvo culpa exclusiva do comprador, o que não foi demonstrado no caso. 3. A pretensão das agravantes de reverter a conclusão relativa à culpa pela demora na entrega das chaves demandaria o reexame do acervo fático-probatório, vedado em recurso especial, conforme Súmula n. 7 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts. 421, 422, 476, 1.345, 1.336.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.441.849/RN, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2.9.2024; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 2.511.460/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 12.2.2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por HESA 167 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e por HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. contra a decisão de fls. 936-940, que negou provimento.

A parte agravante aduz que há motivos relevantes e suficientes que justificam a necessidade da reapreciação da decisão proferida, por ser incabível o óbice sumular consubstanciado em suposto reexame de provas.

Afirma que o agravo demonstrou o preenchimento de todos os requisitos necessários ao julgamento do recurso especial, convergindo com a indicação particularizada dos artigos de lei infringidos, sem que tal convergisse na hipótese de reexame probatório.

Sustenta que houve efetiva infringência aos arts. 421, 422, 476, 1.345 e 1.336 do Código Civil, porquanto a imputação do pagamento das taxas condominiais à agravada no período demandado, anteriormente à entrega das chaves do imóvel, decorre da sua mora, que excepcionalmente autoriza o recaimento do referido ônus por culpa exclusiva dela, com a consequente observância do contrato firmado entre as partes.

Requer o provimento do agravo para que seja admitido o recurso especial interposto.

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 955-964).

É o relatório.

VOTO

O recurso não reúne condições de prosperar.

I. Contextualização do caso

A controvérsia posta *sub judice* refere-se à responsabilidade pelo atraso na entrega das chaves de um imóvel e, consequentemente, à definição de quem

deve arcar com as despesas condominiais e de IPTU durante o período anterior à imissão da compradora na posse do bem.

As ora agravantes sustentam que a demora na entrega das chaves seria imputável à ora agravada, atribuindo o atraso à natureza supostamente mais burocrática e demorada do processo de pagamento realizado por meio de uma carta de consórcio, em comparação com o pagamento efetuado com recursos próprios dos compradores.

No entanto, a Corte estadual concluiu que a documentação apresentada nos autos contraria essa alegação.

II - Da fundamentação

Os argumentos apresentados pelas agravantes não são suficientes para infirmar os fundamentos da decisão monocrática, que deve ser mantida.

No caso, ao analisar a responsabilidade pelas despesas discutidas, a Corte de origem concluiu que sob qualquer perspectiva, não é possível atribuí-la à ora agravada.

O Tribunal *a quo* fundamentou que, se a documentação exigida era de fato necessária e de responsabilidade das ora agravantes, estas falharam devido à morosidade na sua apresentação. Por outro lado, se a documentação era realmente desnecessária, a falha recai sobre o Tabelionato de Notas que a exigiu, sendo crucial notar que, conforme estipulado na Cláusula 11.2 do Compromisso de Compra e Venda, a escolha do referido Tabelionato não foi feita pela apelada, mas sim pelas ora agravantes.

Diante do exposto, apesar dos esforços em transferir a responsabilidade pelo atraso para a adquirente do imóvel, os documentos e fatos apresentados indicaram o contrário.

Conforme explicitado na decisão agravada, o Tribunal de origem, após a análise do conjunto fático-probatório dos autos, concluiu que o atraso na entrega

das chaves não ocorreu por culpa da promitente compradora, mas sim por entraves imputáveis às próprias promitentes vendedoras.

Aliás, constou expressamente do acórdão do recurso de apelação, devidamente transcrito na decisão monocrática recorrida que (fl. 938, destaquei):

Embora as recorrentes reiterem que o atraso da entrega das chaves é imputável à apelada, os documentos constantes dos autos indicam o contrário, já que, embora o pagamento por meio de carta de consórcio seja mais burocrático e, consecutivamente, mais demorado que o pagamento realizado por meio de recursos dos próprios compradores, não foi esta a razão do atraso que ensejou a propositura da demanda.

[...]

Contudo, por qualquer viés que se analise, não é possível atribuir à apelada a responsabilidade por tal atraso.

Isso porque, se a documentação era necessária e cabia às apelantes, falharam as recorrentes em razão da morosidade na entrega de tais documentos.

Se a documentação era desnecessária, falhou o Tabelionato de Notas que a exigiu (folha 633), Tabelionato este que, nos termos da Cláusula 11.2 do Compromisso de Compra e Venda (folha 44), não foi escolhido pela apelada, mas sim pelas próprias apelantes.

Assim, em que pese o esforço das apelantes em atribuir à apelada a responsabilidade pelo ocorrido, os documentos juntados aos autos indicam o contrário, o que reforça que, não obstante a abusividade da cláusula contratual que transfere ao comprador o pagamento de imposto a partir da assinatura do contrato, não cabe à adquirente as despesas condominiais e de IPTU anteriores à sua imissão na posse do imóvel.

Nesse contexto, a pretensão das agravantes de reverter essa conclusão, atribuindo à recorrida a responsabilidade pelas despesas do imóvel antes da imissão na posse sob o argumento de que esta estaria em mora, demandaria, inevitavelmente, o reexame do acervo fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

Aliás, a alegação de que a questão é puramente de direito não se sustenta, pois a aplicação dos dispositivos legais invocados pelas agravantes (arts.

421, 422, 476, 1.345 e 1.336 do Código Civil) dependeria do reconhecimento de uma premissa fática – a mora da compradora – que foi expressamente afastada pelo Tribunal *a quo*.

Ademais, a decisão agravada está em perfeita consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior, no sentido de que a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e do IPTU é do adquirente a partir da efetiva posse do imóvel, que se dá com a entrega das chaves.

A transferência desses encargos ao comprador antes da imissão na posse é considerada abusiva, salvo se demonstrada a sua culpa exclusiva pela não imissão, o que, repita-se, foi afastado pelas instâncias ordinárias no presente caso. Incide, portanto, a Súmula n. 83 do STJ.

Nesse sentido, foram corretamente citados na decisão monocrática os precedentes: AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.441.849/RN, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 5/9/2024 e AgInt no AgInt no AREsp n. 2.511.460/SP, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 12/2/2025, DJEN de 19/2/2025.

Portanto, como não há motivos que justifiquem a mudança da decisão inicial, ela deve ser mantida.

III - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.645.630 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0165289-2

Número de Origem:
10820575420208260100

Sessão Virtual de 05/06/2025 a 11/06/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HESA 167 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

AGRAVANTE : HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

ADVOGADOS : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694

THELMA SILANO RAMOS DI STASI - SP190106

AGRAVADO : ALESSANDRA D ANGELO FIORENTINO

ADVOGADOS : JOÃO LUIS ZARATIN LOTUFO - SP305330

AMANDA ARANTES MARTINS - SP417890

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HESA 167 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

AGRAVANTE : HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

ADVOGADOS : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694

THELMA SILANO RAMOS DI STASI - SP190106

AGRAVADO : ALESSANDRA D ANGELO FIORENTINO

ADVOGADOS : JOÃO LUIS ZARATIN LOTUFO - SP305330

AMANDA ARANTES MARTINS - SP417890

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 05/06/2025 a 11/06/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 11 de junho de 2025