



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2776476 - GO (2024/0398529-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : TS2 PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
AGRAVADO : ARIONE CHAVES GUIMARAES JUNIOR
ADVOGADA : PRISCILLA GLEBB PINHEIRO SILVA ABRANTES - GO041189

EMENTA

CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. LOTE URBANO NÃO EDIFICADO. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO E EXISTÊNCIA DE VÍCIOS E DEFEITOS NAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. DESCABIMENTO. SÚMULA N. 568 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com indenização por danos materiais e morais, sob a alegação de descumprimento do contrato no tocante ao prazo de entrega do empreendimento, bem como pela existência de vícios e defeitos nas obras de infraestrutura.

2. É assente nesta Corte Superior o entendimento de que a responsabilidade pelo pagamento do IPTU e das taxas condominiais são de responsabilidade da construtora até a efetiva posse do imóvel, sob pena de o adquirente ter que arcar com tais ônus enquanto está impossibilitado de usufruir do imóvel.

3. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade do promitente-comprador, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta

via excepcional, nos termos do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

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 18/03/2025 a 24/03/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de março de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2776476 - GO (2024/0398529-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : TS2 PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
AGRAVADO : ARIONE CHAVES GUIMARAES JUNIOR
ADVOGADA : PRISCILLA GLEBB PINHEIRO SILVA ABRANTES - GO041189

EMENTA

CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. LOTE URBANO NÃO EDIFICADO. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO E EXISTÊNCIA DE VÍCIOS E DEFEITOS NAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. DESCABIMENTO. SÚMULA N. 568 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com indenização por danos materiais e morais, sob a alegação de descumprimento do contrato no tocante ao prazo de entrega do empreendimento, bem como pela existência de vícios e defeitos nas obras de infraestrutura.
2. É assente nesta Corte Superior o entendimento de que a responsabilidade pelo pagamento do IPTU e das taxas condominiais são de responsabilidade da construtora até a efetiva posse do imóvel, sob pena de o adquirente ter que arcar com tais ônus enquanto está impossibilitado de usufruir do imóvel.
3. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade do promitente-comprador, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta

via excepcional, nos termos do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por TS2 PARTICIPAÇÕES LTDA. (TS2) contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. LOTE URBANO NÃO EDIFICADO. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO E EXISTÊNCIA DE VÍCIOS E DEFEITOS NAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA. (1) COBRANÇA DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. FALTA DE INTERESSE RECURSAL. (2) COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. DESCABIMENTO. SÚMULA N.º 568 DO STJ. (3) OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N.º 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

Nas razões do presente inconformismo, TS2 alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 186, 187, 927, 1.196 e 1.204 do CC; 373, I, do CPC, 12 da Lei n. 4.591/64; e 26, VI, da Lei n. 6.766/79. Sustentou, em síntese, **(1)** a responsabilidade do promitente-comprador pelo pagamento das taxas condominiais e do IPTU a partir da data da assinatura do contrato de promessa de compra e venda do imóvel; e **(2)** o descabimento da indenização por danos morais na hipótese de mero descumprimento contratual.

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

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

Trata-se de ação de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com indenização por danos materiais e morais ajuizada por ARIONE CHAVES GUIMARÃES JUNIOR contra TS2, alegando descumprimento do contrato no tocante ao prazo de entrega do empreendimento, bem como pela existência de vícios e defeitos nas obras de infraestrutura.

(1) Do IPTU e das taxas condominiais

É assente nesta Corte Superior o entendimento de que a responsabilidade pelo pagamento do IPTU e das taxas condominiais são de responsabilidade da construtora até a efetiva posse do imóvel, sob pena de o adquirente ter que arcar com tais ônus enquanto está impossibilitado de usufruir do imóvel.

Apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (art. 32 do CTN), se o promitente-comprador não deu causa para o não recebimento do bem, como no caso, não pode ser obrigado a pagar as despesas condominiais nem o referido imposto em relação ao período em que não havia sido imitado na posse.

A propósito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. No caso concreto, a análise das razões apresentadas pelas recorrentes, quanto à inexistência de mora e ao dever dos agravados de pagar as despesas de IPTU do bem, ante a previsão contratual, demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial.

4. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, "as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de ter o IPTU como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse" (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.839.792/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/8/2020, DJe 17/8/2020).

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1.931.878/SP, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado aos 4/10/2021, DJe de 8/10/2021 - sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU.

RESTITUIÇÃO. POSSIBILIDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA REJEITADA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. REQUERIMENTO DA PARTE AGRAVADA DE APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO § 4º DO ART. 1.021 DO CPC/2015. NÃO CABIMENTO NA HIPÓTESE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Tendo o Tribunal de origem concluído pela legitimidade passiva da recorrente é inviável a pretensão recursal que busca demonstrar o contrário, uma vez que tal providência demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado no âmbito do recurso especial. Incidência da Súmula 7/STJ.

2. Segundo a jurisprudência do STJ, as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de ter o IPTU como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse.

3. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação da parte agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não se verifica na hipótese ora examinada.

4. Agravo interno improvido.

(AglInt nos EDcl no REsp 1.839.792/RJ, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 10/8/2020, DJe de 17/8/2020 - sem destaque no original)

Incide, à hipótese, o comando da Súmula n. 568 do STJ.

(2) Do dano moral

Com relação ao tema, a eg. Terceira Turma desta Corte, no julgamento do REsp 1.642.314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe 22/3/2017, firmou as seguintes premissas:

a) o dano moral pode ser definido como lesões a atributos da pessoa, enquanto ente ético e social que participa da vida em sociedade, estabelecendo relações intersubjetivas em uma ou mais comunidades, ou, em outras palavras, são atentados à parte afetiva e à parte social da personalidade (Precedente: REsp 1.426.710/RS, Terceira Turma, julgado em 25/10/2016, DJe 9/11/2016);

b) os simples dissabores ou aborrecimentos da vida cotidiana não ensejam abalo moral, conforme se vê dos seguintes precedentes: REsp 202.564/RJ, Quarta Turma, julgado em 2/8/2001, DJ 1º/10/2001; e REsp 1.426.710/RS, Terceira Turma, j. 25/10/2016, DJe 8/11/2016); e

c) muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos

morais indenizáveis, circunstâncias específicas do caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes: REsp 1.637.627/RJ, Rel. Ministra j. 6/12/2016, DJe 14/12/2016; REsp 1.633.274/SP; j. 8/11/2016, DJe 11/11/2016; AgRg no AREsp 809.935/RS, DJe 11/3/2016; e REsp 1.551.968/SP, Segunda Seção, DJe 6/9/2016.

Ao examinar a controvérsia, no ponto, confira-se o que anotou o Tribunal local:

{...}, conforme informado na inicial e confirmado no site deste Tribunal de Justiça, a ré/recorrente ajuizou uma ação de tutela antecipada em face da ENEL (5404183-12.2019.8.09.0149), em 01/07/2019, no intuito de cumprir a obrigação de fornecimento de energia elétrica no condomínio objeto da lide.

Tal circunstância evidencia que o prazo estipulado não foi cumprido e, ao contrário, muito depois da data de entrega, ainda não tinha sido concluída a obra com toda a infraestrutura necessária para o empreendimento e tal como definido no contrato.

{...}, reputa-se que o atraso injustificado e excessivo na entrega da infraestrutura do imóvel residencial acarreta ao promitente comprador incertezas e angústias, por se ver impossibilitado de usufruir do bem a partir da data avençada, o que desarticula todo um projeto de vida planejado sobre uma moradia que não supre as expectativas esperadas, causando-lhe, por consequência, danos morais a serem ressarcidos, por força do disposto nos citados artigos 186 e 927 do Código Civil.

Em casos semelhantes envolvendo, inclusive, o mesmo empreendimento imobiliário, essa Corte de Justiça assim tem se manifestado (e-STJ, fls. 506/513).

Assim, ante a excepcionalidade do caso, tendo em vista o excessivo atraso no prazo de entrega do empreendimento, bem como as consequências de natureza subjetiva que o órgão julgador local entendeu ultrapassar a esfera do mero descumprimento contratual, para se alterar tal entendimento é necessária a reavaliação de fatos e provas constantes dos autos, o que é vedado nesta via excepcional, nos termos da mencionada Súmula n. 7 desta Corte.

Nesse sentido, respeitadas as bases fáticas de cada caso, confirmam-se os precedentes abaixo:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO TRIENAL. TERMO INICIAL. SÚMULA 568/STJ. DANOS MORAIS. ATRASO EXPRESSIVO E PECULIARIDADES PRESENTES. POSSIBILIDADE. CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. DANOS MORAIS. VALOR ADEQUADO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

1. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça está sedimentada no sentido de que em demandas objetivando a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem em que a causa de pedir é a rescisão do contrato por inadimplemento do vendedor, o prazo prescricional da pretensão da restituição de valores tem início após a resolução, sendo inaplicável o prazo prescricional trienal" (AgInt no REsp 1.853.761/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva,

Terceira Turma, julgado em 18/5/2021, DJe de 24/5/2021).

2. "No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o atraso verificado provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, vedado em recurso especial" (Aglnt no REsp 1.684.875/RO, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe de 30/10/2017).

3. O valor arbitrado pelas instâncias ordinárias a título de danos morais somente pode ser revisado em sede de recurso especial quando irrisório ou exorbitante. No caso, o montante fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) não se mostra irrisório nem desproporcional aos danos suportados pela parte autora, considerando o atraso por período expressivo e ocorrência de fatos que impedem a construção de casa no lote objeto de compra e venda.

4. Agravo interno desprovido.

(Aglnt no REsp 2.059.554/AC, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado aos 11/9/2023, DJe de 14/9/2023 - sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO QUE ESBARRA NO ÓBICE DA SÚMULA 7 DO STJ.

1. O Tribunal de origem constatou, com base nos elementos fático probatórios dos autos que os danos morais foram comprovados. Rever esta conclusão, esbarraria no óbice da Súmula 7 deste Superior Tribunal.

2. Da mesma forma, inviável o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional, pois a análise do dissenso pretoriano depende do revolvimento de matéria fático-probatória.

3. Agravo interno não provido.

(Aglnt no REsp 1.638.702/RO, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado aos 20/4/2017, DJe de 3/5/2017 - sem destaque no original)

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

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

É o voto.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação à penalidade fixada no art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.776.476 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0398529-3

Número de Origem:
558287213 55828721320218090051

Sessão Virtual de 18/03/2025 a 24/03/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TS2 PARTICIPAÇÕES LTDA

ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

AGRAVADO : ARIONE CHAVES GUIMARAES JUNIOR

ADVOGADA : PRISCILLA GLEBB PINHEIRO SILVA ABRANTES - GO041189

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TS2 PARTICIPAÇÕES LTDA

ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

AGRAVADO : ARIONE CHAVES GUIMARAES JUNIOR

ADVOGADA : PRISCILLA GLEBB PINHEIRO SILVA ABRANTES - GO041189

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/03/2025 a 24/03/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos

do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de março de 2025