

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.408.137 - SP (2018/0317260-0)**

**RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE : TIBERIO CONSULTORIA E COMERCIO DE IMOVEIS LTDA**  
**AGRAVANTE : TIBERIO CONSTRUTORA LTDA**  
**AGRAVANTE : MASB 38 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**  
**ADVOGADOS : MAURÍCIO ANTÔNIO MÔNACO - SP070477**  
**ADRIANA PATAH E OUTRO(S) - SP090796**  
**MICHELLE ENDO DE SOUZA - SP138702**  
**MARIA RAQUEL SARTORI DE TOLEDO AGUIAR - SP138700**  
**AGRAVADO : ALEXANDRE GABRIEL CARDOSO MIZIARA**  
**ADVOGADO : RENATO MALDONADO TERZENOV - SP140534**

**DECISÃO**

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fl. 254, e-STJ):

COMPRA E VENDA - ILEGITIMIDADE PASSIVA - Preliminar afastada – As apelantes integram a cadeia de fornecimento do imóvel adquirido pelo autor, de modo a se responsabilizarem por todas as consequências da contratação, nos termos do artigo 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor - COMISSÃO DE CORRETAGEM- Prescrição não consumada - É válida a cláusula que transfere para o adquirente a obrigação de pagar a comissão de corretagem, exigindo-se apenas transparência nessa atribuição - Previsão contratual - Restituição indevida - DESPESAS CONDOMINIAIS - A efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o adquirente a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 313/320 e 328/333, e-STJ).

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta violação aos arts. 104, 110, 421, 422, 476, 1.315, 1.332, 1.333, 1.345 do Código Civil; 9º, § 2º, e 12, § 1º, da Lei 4.591/64.

Alega, em suma, a legalidade da cobrança das verbas condominiais antes da entrega das chaves, conforme previsto no contrato celebrado entre as partes.

Não foram apresentadas contrarrazões.

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 339/340, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

A Súmula nº 568, desta Corte, dispõe que “relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema”.

O recurso não merece prosperar uma vez que a Corte de origem decidiu em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual “o promitente comprador somente é responsável pelos encargos condominiais após a sua imissão na posse do imóvel” (AgInt no AREsp 1034823/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 23/5/2017, DJe 2/6/2017).

Nesse sentido, cito os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. AÇÃO REVISIONAL E INDENIZATÓRIA. ILÍCITO CONTRATUAL VERIFICADO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Para o acolhimento do recurso, seria imprescindível derruir a conclusão contida no decisum atacado (de que houve descumprimento contratual), o que, forçosamente, demandaria a rediscussão de matéria fática e contratual, incidindo, na espécie, as Súmulas 5 e 7 deste Tribunal Superior a impedir o conhecimento do recurso especial.

2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que 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.

3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1750113/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/10/2018, DJe 05/11/2018)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ.

1. Alterar as premissas adotadas pelo decisum atacado demanda a interpretação das cláusulas contratuais e a rediscussão da matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, ante o disposto nas Súmulas 5 e 7 desta Corte.

2. Na hipótese, o Tribunal local seguiu orientação desta Corte no sentido de que 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. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. "A jurisprudência desta Corte de Justiça é no sentido de que o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel." (AgRg no AREsp 693.206/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/03/2018, DJe 22/03/2018).

4. A aferição do percentual em que cada litigante foi vencedor ou vencido ou a conclusão pela existência de sucumbência mínima ou recíproca das partes é questão que não comporta exame em recurso especial, por envolver aspectos fáticos e probatórios, aplicando-se à hipótese a Súmula 7/STJ.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no REsp 1696567/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 16/10/2018, DJe 23/10/2018)

Incide, no ponto, o óbice da Súmula 83/STJ.

Ademais, para alterar as conclusões adotadas pelo Tribunal de origem, no sentido de que a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais seria do promitente comprador, a partir da expedição do "habite-se", seria indispensável a interpretação de cláusulas contratuais, providência vedada em sede de recurso especial, ante a Súmula 5 do STJ.

A propósito:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO POSSESSÓRIA. CONVENÇÃO

DE CONDOMÍNIO QUE DEFINE O USO DE ESPAÇOS  
MEDIANTE CONTRAPRESTAÇÃO. REEXAME DE PROVAS.  
SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria  
fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas  
5 e 7/STJ).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1213629/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL  
GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 4/10/2018, DJe  
15/10/2018)

Em face do exposto, não havendo o que reformar, nego provimento ao  
agravo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 12 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora