

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.296.108 - PR (2018/0118190-0)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : FREDERICO ANTONIO CAVALCANTE FORTES FILHO
ADVOGADO : FLAVIO WARUMBY LINS - PR031832
AGRAVADO : CCSP - XXI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : ADRIANE TURIN DOS SANTOS E OUTRO(S) - PR017952
MARTA REGINA SAVI - PR059665

DECISÃO

Trata-se de agravo (art. 1.042 do NCPC) interposto por FREDERICO ANTONIO CAVALCANTE FORTES FILHO contra decisão que não admitiu recurso especial manejado com base nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

O apelo nobre desafia acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado (fl. 1806, e-STJ):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. FASE DE EXECUÇÃO. DECISÃO QUE AUTORIZA A COMPENSAÇÃO TOTAL DE VALORES DE IPTU E TAXAS CONDOMINIAIS. POSSIBILIDADE. MATÉRIA JÁ DECIDIDA. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

Opostos embargos de declaração, esses foram acolhidos apenas com o propósito de integrar o julgado (fls. 1835-1843, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 1858-1874, e-STJ), o insurgente apontou violação aos arts. 368 e 1.345 do Código Civil, além do dissídio jurisprudencial.

Sustenta, em síntese, ser descabida a compensação entre os débitos condominiais e tributários com o valor que lhe é devido por força de rescisão contratual, uma vez que a unidade habitacional foi alienada para terceiro. Alega que os encargos condominiais e o IPTU estão revestidos de caráter *propter rem*, razão pela qual a recorrida não pode invocar a compensação, porquanto o imóvel atualmente é da propriedade de terceiro.

Contrarrazões (fls. 1932-1943, e-STJ).

Em juízo de admissibilidade, o Tribunal de origem negou seguimento ao reclamo (fls. 1905-1907, e-STJ), dando ensejo na interposição do presente agravo (fls. 1910-1928, e-STJ).

Contraminuta sustentando o acerto do *decisum* hostilizado (fls. 1932-1943, e-STJ).

É o relatório.

Decido.

O inconformismo não merece prosperar.

1. No que diz respeito à violação aos arts. 368 e 1.345 do Código Civil, constata-se que o Tribunal local, com amparo nos elementos coligidos aos autos, concluiu pela preclusão das matérias relativas à possibilidade da compensação, ora rechaçada pelo recorrente, pois enfrentadas em outra ocasião.

Confira-se trecho do aresto estadual:

Considerando haver tempestividade, bem como estando presentes os

demais pressupostos recursais objetivos e subjetivos de admissibilidade, o conhecimento do presente recurso de Agravo de Instrumento é medida que se impõe.

Cuida-se de Agravo de Instrumento com pedido de concessão liminar de efeito suspensivo interposto contra decisão exarada nos autos de Ação de Rescisão de Contrato sob nº 345/1998 na qual o Magistrado singular reconhece a possibilidade de compensação dos débitos de Condomínio e IPTU.

Assevera que o imóvel foi alienado à empresa Davos Empreendimentos Imobiliários, de onde se questionou a impossibilidade de compensação, já que o agravado não era mais o proprietário do imóvel, e as dívidas condominiais sucedidas pelo novo proprietário, por se tratar de obrigação "propter rem".

Afirma que a partir do momento que o agravado não é mais o responsável pelo pagamento das verbas de condomínio e IPTU, não pode mais compensá-las, isto porque o ato praticado gera enriquecimento ilícito do agravado.

Primeiramente, urge ressaltar, que não obstante o pedido de efeito suspensivo tenha sido deferido, analisando os autos consubstancialmente, entendo pela improcedência do presente recurso.

Insta esclarecer que os autos originários tramitam desde o ano de 1998, sendo que o agravante ainda reside no imóvel, porém sem efetuar o pagamento de taxas condominiais e IPTU, sendo que o MM Juízo deferiu a compensação dos valores, ou seja, a restituição ao agravante dos valores pagos com a dedução da dívida condominial e de IPTU.

Colhe-se dos autos que às folhas 1471, o MM. Juízo Singular, já entendeu superadas as matérias, tendo a mesma sido reforçada pela decisão do Des. Relator Antenor Demeterco Jr, nos autos de Agravo de Instrumento sob o nº. 1186.154-4, que igualmente entendeu pela preclusão.

"[...] Ademais, a questão relativa à compensação de valores já foi devidamente analisada, e ao contrário do que sustenta o autor o Superior Tribunal de Justiça expressamente reconheceu a possibilidade de compensação dos valores, e a decisão de fl. 1404/v apenas observou tal determinação. Assim, não há que se falar em afronta a coisa julgada".

Note-se que a decisão de fls. 543 do Superior Tribunal de Justiça admite o pedido de dedução:

"[...] (II) De sua vez, os compradores devem restituir o bem com as obrigações propter rem devidamente quitadas, isto é, as referentes ao condomínio e ao imposto predial, pelo tempo da ocupação. A falta de apresentação das negativas, a vendedora poderá abater a importância correspondente àquilo que deverá devolver, comprovando a consignação extrajudicial em favor dos credores".

Como dito alhures, há previsão de abatimento dos valores que são devidos até a desocupação, haja vista que a agravada não poderia depositar a integralidade dos valores devidos ao agravante, e por outro lado, os mesmos beneficiários dos créditos, estivessem há mais de 12 anos, na posse do imóvel sem arcar com qualquer débito condominial ou tributário, objetos de execução junto à 14ª Vara Cível desta Capital. E esta questão resta superada.

Na sequência, ao decidir embargos de declaração opostos pelo recorrente, a Corte local analisou o conjunto probatório para definir que subsiste a legitimidade da recorrida para promover a compensação, mormente porque não houve averbação da venda na matrícula do imóvel:

Veja-se que embora o acórdão guerreado tenha apreciado a matéria ventilada no recurso, no que pertine a compensação dos valores discutidos nos autos, por um equívoco deixou de apreciar a alegada ilegitimidade da agravada ora embargada em efetuar a referida compensação, tendo em vista a informação (Certidão - Escritura Pública de Compra e Venda fls. 1.513/1.517) de que o imóvel em discussão fora vendido a empresa Davos Empreendimentos Imobiliários S.A.

Pois bem, primeiramente é de se destacar o correto posicionamento adotado pela magistrada a quo (fl. 1.542) ao entender que: "[...] o fato de ter havido a alienação do imóvel em nada interfere na obrigação do autor/exequente de restituir o bem com as obrigações propter rem devidamente quitadas (fl. 543)."

Não obstante, consta da referida escritura que: "A outorgante vendedora, na forma representada declara mais sob pena de responsabilidade civil e penal, na forma do disposto no Artigo 1º, parágrafo 3º, do Decreto Federal nº 93.240 de 09/09/86, que: a) em relação aos imóveis: que os possui livres de quaisquer ações ou ônus reais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, além do antes mencionado; e, que as taxas condominiais encontram-se quites até a presente data [...]" (fls. 1.515).

Tem-se, portanto, que a obrigação do agravante ora embargante persiste frente a agravada, não havendo que se falar na sua ilegitimidade para tanto. Ademais, sequer consta nos autos a averbação da referida venda na matrícula do imóvel em comento (nº 34.808). É de se consignar, ainda, que tal documento (Certidão) não é hábil para afastar a legitimidade da empresa CCSP XXI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA.

[...]

Em suma, a alienação do imóvel em nada influi na relação originária entre as partes, devendo ser mantida a decisão a quo.

Para desconstituir as premissas adotadas no acórdão estadual seria imprescindível a rediscussão de matéria fática e análise do substrato probatório, providência incompatível com o recurso especial, de sorte a incidir o teor do óbice da Súmula 7/STJ.

2. Importante consignar, ainda, que esta Corte de Justiça tem entendimento no sentido de que a incidência da Súmula 7/STJ impede o exame de dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução a causa a Corte de origem.

Nesse sentido:

(...) 7. Nesse contexto, em consonância com a judiciosa opinião estampada no parecer ministerial, incide a Súmula 07/STJ, o que também impede o exame da divergência jurisprudencial na medida em as peculiaridades do caso concreto, decisivas à solução conferida pela Corte de origem, não possuem identidade com os paradigmas trazidos à colação. 8. *Recurso especial não conhecido* ." (REsp 1.186.481/AC, Rel. Min. Castro Meira, 2ª Turma, julgado em 18.05.2010)

ADMINISTRATIVO. SERVIÇO DE FORNECIMENTO DE ÁGUA. AUSÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. OCORRÊNCIA DE DANO MORAL REPARÁVEL. PRETENSÃO DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ.

1. Rever entendimento do Tribunal de origem que, com base nos elementos de convicção do autos, afasta a ocorrência de dano moral reparável demanda o revolvimento do arcabouço probatório dos autos, inviável em recurso especial, dado o óbice da Súmula 7 desta Corte.

2. A incidência da Súmula 7 desta Corte impede o exame de dissídio jurisprudencial, porquanto falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual a Corte de origem deu solução a causa. (AgRg no Ag 1.160.541/RJ, Rel. Min. Humberto Martins, 2ª Turma, 25.10.2011)

3. Do exposto, com fulcro no art. 932 do NCPC e na Súmula 568 do STJ, nego provimento ao agravo em recurso especial.

Em consequência, julgo prejudicado pedido de tutela de urgência formulado na PET 12535. Traslade-se cópia da presente decisão ao referido incidente.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 14 de fevereiro de 2019.

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator