AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.368.338 - DF (2018/0246251-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA VILLELA E CARVALHO LTDA
ADVOGADOS	:	LUCAS MESQUITA DE MOURA MAGALHÃES E OUTRO(S) - DF025999
		DANILO DE VELLASCO VILLELA - DF043387
AGRAVADO	:	RENATA PEREIRA NUNES DA SILVA
ADVOGADO	:	PRISCILA GUIMARÃES MATOS MACEIÓ - DF043090

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL (2015). JUSTIÇA GRATUITA. COMPROVAÇÃO. ELEMENTOS DE PROVA QUE APONTAM PELA MISERABILIDADE DO REQUERENTE. REVISÃO DO POSICIONAMENTO DAS INSTÂNCIAS DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 07/STJ. TAXA CONDOMINIAL. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR.
AGRAVO CONHECIDO PARA, DESDE LOGO, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL NA PARTE CONHECIDA.

DECISÃO

Vistos, etc.

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CONSTRUTORA VILLELA E CARVALHO LTDA contra decisão que inadmitiu o recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado (e-STJ, fls. 263/265):

DIREITO CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. DUAS APELAÇÕES. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APELO DA RÉ. GRATUIDADE DE JUSTIÇA DEFERIDA À AUTORA. MANTIDA. TAXAS CONDOMINIAIS PAGAS. NECESSIDADE DE RESTITUIÇÃO À AUTORA. APELO DA AUTORA. RESPONSABILIDADE. PAGAMENTO. ITBI. ÔNUS DA

PROVA. ART. 373, I, DO CPC. OBRIGAÇÃO DECORRENTE DE CONTRATO. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORADOS. RECURSO DA AUTORA E DA RÉ IMPROVIDOS.

Histórico. "O ponto controvertido da demanda cinge-se em determinar a legalidade da cobrança de taxa de condomínio, antes da imissão na posse, e de ITBI, teses defendidas pela parte autora. Por outro lado, a parte ré argumenta que há previsão contratual de responsabilidade da requerente pelo pagamento da taxa condominial e ITBI' (sic).

1. Apelação interposta contra sentença, proferida em ação de revisão de contrato com repetição de indébito, que julgou os pedidos iniciais parcialmente procedentes para condenar a ré a restituir, de forma simples, os valores pagos a título de taxa condominial nos meses de novembro de 2013, dezembro de 2013 e janeiro de 2014, corrigidos monetariamente, sendo o processo extinto com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC. 1.1. A ré recorre impugnando a gratuidade de justiça deferida à autora e buscando a reforma da sentença para que a autora pague os valores correspondentes às taxas condominiais do período de novembro de 2013 a janeiro de 2014. 1.1. A autora apela com o fito de reformar a sentença para que seja afastada sua responsabilidade em relação a cobrança de ITBI.

2. Apelação da ré - impugnação à gratuidade de justiça deferida à autora. 2.1. Nos termos do art. 98 do CPC, a pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça. 2.2. A ausência de indícios que levem à superação da presunção imanente à declaração firmada pela parte, conduz ao deferimento do benefício, em consonância com os princípios constitucionais do acesso à jurisdição e da assistência jurídica integral, insculpidos, respectivamente, nos incisos XXXV e LXXIV do artigo 5° da Carta Magna. 2.4. No caso, a autora juntou declaração de hipossuficiência e contracheque, demonstrando auferir rendimentos líquidos no valor de R$ 5.371,59. 2.5. Nesse contexto, enquanto não houver prova em sentido contrário, a documentação juntada aos autos indica, a princípio, que foram demonstrados os requisitos necessários para o deferimento da pretensão recursal.

3. Apelação da ré - taxas condominiais. 3.1. O tema foi, de fato, objeto de análise pelo IRDR 06, n° 2016 00 2 034904-4, de Relatoria do Desembargador Teófilo Caetano, que restou julgado pela Câmara de Uniformização em 27/11/17 e fixou a

seguinte tese: "Expedida a carta de habite-se, a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais geradas por imóvel objeto de promessa de compra e venda é da promitente vendedora até a entrega e imissão do adquirente na posse direta da unidade imobiliária, mesmo que haja demora na transmissão da posse provocada por atraso na obtenção de financiamento imobiliário pelo comprador. "3.2. Diante do referido entendimento, deve ser mantida a sentença para restituir à autora os valores pagos pelas taxas de condomínio de novembro de 2013 a janeiro de 2014, ou seja, em período anterior à entrega das chaves.
4. Apelação da autora - responsabilidade pelo pagamento de ITBI. 4.1. A pretensão deduzida na inicial tem origem em campanha publicitária levada a efeito pela apelada para atrair compradores para o bem colocado à venda. 4.2. Não há impedimento legal para que tal prática seja implementada no mercado imobiliário, arcando a alienante/fornecedora com despesas que, ordinariamente, ficariam a cargo do adquirente/consumidor do imóve1. 4.4. Nesse descortino, ocorre a vinculação do fornecedor ao conteúdo do anúncio publicitário, nos termos do art. 30 do CDC. 4.5. É ônus da autora comprovar que a campanha promocional divulgada pela ré abarcava o imóvel adquirido por ela. 4.6. Desse modo, como não foi comprovada a alegada publicidade enganosa quanto à responsabilidade pelo pagamento do ITBI, não há que se falar em ressarcimento do valor relativo ao tributo a que a autora obrigou-se por força do contrato ("Cláusula 13.3"). 4.7. Tendo em vista que a eventual nulidade da referida cláusula contratual não é objeto da presente demanda improcede a pretensão de restituição do ITBI, devendo a sentença ser mantida.
5. Por força do art. 85, §11, do CPC, e em observância ao trabalho adicional realizado em grau recursal, devem ser majorados os honorários advocatícios fixados anteriormente em 10% para 12% sobre o valor do proveito econômico, a serem pagos pela autora, cuja exigibilidade fica suspensa nos termos do art. 98, §3°, do CPC.
6. Apelação da autora e da ré improvidas.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega violação aos arts. 98 e 99, §2º, do CPC, requer a revogação da gratuidade judicial concedida, pois *"não basta a simples declaração de hipossuficiência firmada pela parte, a Lei permite a cognição judicial, a fim de ser contextualizado o*

pedido e verificado se há comprovação dos elementos para a concessão pretendida" (e-STJ, fl. 282).

Aduz, ainda, ofensa ao art. 395 do Código Civil, porquanto *"se a autora/recorrida deixou de quitar o saldo devedor da unidade adquirida no tempo e forma contratualmente previstos, deve lhe ser imposto o ônus decorrente de sua mora que, no caso concreto, refere-se ao custeio das taxas condominiais dos meses de dezembro/2013 e janeiro/2014, posteriores à expedição da carta de habite-se, ocorrida em agosto/2013, sob pena de atribuir ônus à parte inocente no adimplemento do contrato, não causadora dos prejuízos que lhe são indevidamente impostos"* (e-STJ, fl. 284).

Apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 292/301), o Recurso Especial foi inadmitido pela Corte de origem, ensejando na interposição do presente agravo (e-STJ, fls. 307/312).

É o relatório.

Passo a decidir.

Primeiramente, registra-se que o recurso em análise foi interposto contra decisão publicada na vigência do Novo Código de Processo Civil, de forma que deve ser aplicado ao caso o entendimento firmado no Enunciado Administrativo n. 3 do Plenário do STJ, segundo o qual "aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC".

Para a concessão do benefício da justiça gratuita, esta Corte firmou entendimento no sentido de que, em regra, tal se dá com a simples declaração de hipossuficiência firmada pelo requerente, conclusão, contudo, que não afasta a possibilidade de o magistrado exigir comprovação do estado de miserabilidade quando as circunstâncias dos autos apontarem que o pretendente possui meios de arcar com as custas do processo, tendo em vista que a presunção de veracidade da referida declaração é relativa.

Na hipótese dos autos, o pedido foi deferido pelo juízo de primeiro grau

e a decisão foi mantida pelo Tribunal de origem em razão do entendimento de que o autor não poderia arcar com as despesas do processo.

Nesse contexto, razão não há para que se modifique o julgado recorrido, porquanto em consonância com o entendimento desta Corte sobre a matéria.

Ademais, reavaliar os critérios adotados pela instância ordinária esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 535, II, e 557 DO CPC/73. NÃO OCORRÊNCIA. DECLARAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA. PRESUNÇÃO RELATIVA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
> *1. [...]*
> *5. A desconstituição das conclusões adotadas pelo Tribunal de origem acerca da condição do autor de arcar com as despesas do processo demandaria o reexame de matéria fática, procedimento que, em sede especial, encontra óbice na Súmula 7/STJ.*
> *6. Agravo interno não provido.*
> (AgInt no AREsp 871.268/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/02/2017, DJe 09/02/2017)
>
> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. DECLARAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA - PRESUNÇÃO JURIS TANTUM - REVISÃO - ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ.*
> *1. Este Superior Tribunal posiciona-se no sentido de que a declaração de pobreza, com o intuito de obtenção dos benefícios da justiça gratuita, goza de presunção relativa, admitindo-se prova em contrário (AgRg no AREsp 259.304/PR, Relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 31/05/2013).*
> *2. A desconstituição das conclusões adotadas pelo Tribunal de origem acerca da condição do autor de arcar com as despesas do processo, tal como postulado nas razões do recurso especial, demandaria o reexame de matéria fática, procedimento que, em sede especial, encontra empeço na Súmula 7/STJ.*

> *3. Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt no AREsp 870.424/SP, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 02/06/2016, DJe 08/06/2016)

No mais, em relação à responsabilização da construtora pelo pagamento da taxa condominial anterior à entrega das chaves, o entendimento esposado no acórdão recorrido coaduna-se com a jurisprudência desta Corte superior quanto ao tema no sentido de que as despesas de condomínio são de responsabilidade da promitente vendedora até a entrega do imóvel ao adquirente.

Nesse mesmo sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. 1. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. 2. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356 DO STF. 3. PREQUESTIONAMENTO FICTO (ART. 1.025 DO CPC/2015). NECESSIDADE DE APONTAMENTO DE CONTRARIEDADE AO ART. 1.022 DO CPC/2015. 4. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS COM COTAS CONDOMINIAIS E IMPOSTOS ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. 5. AGRAVO IMPROVIDO.*
> *1. [...]*
> *4. 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 o IPTU ter 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 imitidos na posse.*
> *5. Agravo interno a que se nega provimento.*
> ***(AgInt no REsp 1697414/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe 15/12/2017)***
>
> *EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL.*

> *LEGITIMIDADE PASSIVA.*
> *AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. POSSE EFETIVA. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA ACOLHIDOS.*
> ***1. 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.***
> *2. No caso vertente, é incontroverso que o embargante está sofrendo cobrança de duas cotas condominiais referentes a período anterior à entrega das chaves.*
> *3. Embargos de divergência providos.*
> ***(EREsp 489.647/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/11/2009, DJe 15/12/2009)***

Por fim, considerando que o presente recurso foi interposto na vigência do Novo Código de Processo Civil (Enunciado administrativo n. 7/STJ), impõe-se a majoração dos honorários inicialmente fixados, em atenção ao art. 85, § 11, do Novo Código.

Destarte, como o caso dos autos é proveniente de sentença condenatória cuja verba honorária foi fixada em 12% (doze por cento) sobre o proveito econômico (e-STJ fl. 274), a majoração dos honorários para 15% (quinze por cento) sobre o valor do proveito econômico é medida adequada ao caso.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra este *decisum* estará sujeito às normas do CPC/2015 (cf. Enunciado Administrativo n. 3/STJ), inclusive no que tange à aplicação de multa (art. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015).

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo para CONHECER EM PARTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGAR-LHE PROVIMENTO e, com base no art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários de sucumbência para 15% (quinze por cento) sobre o valor do proveito econômico.

Intimem-se.

Brasília (DF), 02 de abril de 2019.

MINISTRO **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
Relator