AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.397.352 - SP (2018/0297634-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE	:	TSP BRASIL INCORPORACOES RESIDENCIAIS LTDA
ADVOGADOS	:	LUCIANO MOLLICA - SP173311
		UMBERTO BARA BRESOLIN - SP158160
		MYRIAM PINHEIRO PEREIRA E OUTRO(S) - SP367382
AGRAVADO	:	ESIO PAULO DA SILVA PEREIRA
ADVOGADO	:	ALEXANDRE NASSAR LOPES - SP116817

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL (1973). COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. 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 TSP BRASIL INCORPORAÇÕES RESIDENCIAIS 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 Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 277):

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAL - Contrato de compra e venda de imóvel residencial - Julgamento antecipado - Cerceamento de defesa - Inexistência - Alegação de atraso na entrega do bem que causou danos de ordem moral e material - Incontroverso que o autor deixou de pagar a última parcela do preço que se venceu em data anterior ao prazo final para entrega do bem - Exceptio non adimpleti contractus - Não há qualquer abusividade na cláusula contratual que prevê o pagamento do preço antes da entrega do imóvel - A cláusula XXV ainda que estipulasse a imissão do autor na posse precária do imóvel, estava condicionada à regularidade no pagamento das prestações - Abusividade, porém, na obrigação

> *de o comprador arcar com o pagamento dos condomínios antes de ter a posse do imóvel, por ser obrigação propter rem - Recurso provido em parte.*

Opostos embargos de declaração, foram estes rejeitados (e-STJ, fls. 290/294).

Nas razões do recurso especial, o recorrente alega, preliminarmente, ofensa ao art. 535, II, do CPC/73, porquanto o Tribunal de origem cometeu contradição *"ao reconhecer a invalidade da cláusula XXV, par. ún., do compromisso de venda e compra celebrado entre as partes, impondo à Recorrente a obrigação de custear as cotas condominiais vencidas antes da transmissão da posse ao Recorrido, o E. Tribunal impôs à Recorrente sanção negativa decorrente do inadimplemento do próprio Recorrido"* (e-STJ, fl. 304).

Aduz, ainda, violação aos arts. 1.332, II, 1.333 e 1.315 do Código Civil e arts. 9°, §2°, 12 da Lei 4.591/64 e art. 51, IV, do CDC, pois *"a demora na entrega das chaves decorreu de atos de responsabilidade exclusiva do Recorrido, não se podendo, por isso, isentá-lo do pagamento das despesas de condomínio"* (e-STJ, fl. 302).

Apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 312/319), o Recurso Especial foi inadmitido pela Corte de origem, ensejando na interposição do presente agravo (e-STJ, fls. 367/374).

É o relatório.

Passo a decidir.

Primeiramente, cumpre esclarecer que o juízo de admissibilidade do presente recurso será realizado com base nas normas do CPC/1973 e com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme disposto no Enunciado Administrativo n. 2/STJ.

No que concerne a alegação de violação ao art. 535, II, do CPC/73, razão não assiste a recorrente, tendo em vista que as questões submetidas ao Tribunal *a quo* foram suficiente e adequadamente apreciadas, com abordagem integral

dos temas e fundamentação compatível. Destarte, não há se falar em negativa de prestação jurisdicional.

A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. VIOLAÇÃO DE PATENTE. CERCEAMENTO DE DEFESA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO - PROBATÓRIO DOS AUTOS. SUMULA 7 DO STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
> *1. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do artigo 535 do Código de Processo Civil de 1.973. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.*
> *(...)*
> *4. Agravo interno não provido.*
> (AgInt no AREsp 1060413/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 03/08/2017, DJe 09/08/2017)
>
> *PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. FALÊNCIA. CÁLCULO DE JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA EM HABILITAÇÃO DE CRÉDITO. DECRETAÇÃO DA QUEBRA. EFEITOS MATERIAIS QUE INCIDEM DESDE A PROLAÇÃO DA SENTENÇA INDEPENDENTE DE PUBLICAÇÃO.*
> *1. Impugnação de crédito em processo falimentar da qual se extraiu o recurso especial interposto em 19/12/2013, concluso ao Gabinete em 27/10/2016. Julgamento: CPC/73.*
> *2. O propósito recursal é decidir sobre: i) a existência de negativa de prestação jurisdicional na espécie (arts. 131, 165, 458, 535, do CPC/73); ii) qual o momento que se considera decretada a falência para fins de atualização do crédito, nos termos dos arts. 9, II e 124, da Lei 11.101/05.*
> *3. Inexistentes os vícios de omissão, contradição ou obscuridade no acórdão recorrido, e estando esse devidamente fundamentado, não se caracteriza a violação dos arts. 131, 165, 458, II, e 535, I e II, do CPC/73.*
> *(...)*
> *5. Recurso especial não provido.*
> (REsp 1660198/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/08/2017, DJe

10/08/2017)

Ademais, consoante a jurisprudência do STJ, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. 1. OFENSA AO ART. 535 DO CPC/1973. INEXISTÊNCIA. 2. MEDICAMENTO NECESSÁRIO AO TRATAMENTO DA DOENÇA. CLÁUSULAS CONTRATUAIS E CONCLUSÕES FÁTICAS DO TRIBUNAL. REVER O QUADRO FÁTICO TRAÇADO, REEXAME DE PROVAS E ANALISAR CLÁUSULA CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 3. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283 DO STF 4. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.*
> *1. Não há ofensa ao art. 535 do CPC/1973, pois o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.*
> *(...)*
> *4. Agravo interno improvido.*
> (AgInt no AREsp 952.142/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/02/2017, DJe 09/02/2017)

Quanto ao mérito, 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)

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.

Intimem-se.

Brasília (DF), 03 de abril de 2019.

MINISTRO **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
Relator