AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.003.452 - RJ (2016/0272422-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	CR2 VALQUEIRE 3 EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	VÍVIAN GOULART MOREIRA - RJ156283
		VALENTINA MELLO FERREIRA PINTO - RJ178541
AGRAVADO	:	CARLA DA SILVA TAVARES
AGRAVADO	:	ANDRE LUIZ DE CASTRO GIMENES
ADVOGADO	:	RIVADAVIA ALBERNAZ NETO - RJ092960
INTERES.	:	LPS RIO DE JANEIRO CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS	:	PAULO ROBERTO MOREIRA MENDES - RJ080104
		ANA HELENA AVILA RODRIGUES E OUTRO(S) - RJ123052

DECISÃO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fl. 283, e-STJ):

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NA PLANTA. AUTORES ALEGAM QUE ASSINARAM A PLANTA BAIXA REFERENTE À UNIDADE 401 E AO REALIZAREM A VISTORIA PERCEBERAM QUE SE TRATAVA DA UNIDADE 402. PLANTA BAIXA QUE NÃO ESPECIFICA O NÚMERO DA UNIDADE.
> AUTORES FIRMARAM CONTRATO DE PROMESSA E COMPRA E VENDA DA UNIDADE 402. TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS CARREADOS AOS AUTOS SE REFEREM À UNIDADE 402. AUTORES QUE NÃO COMPROVARAM A EXISTÊNCIA DE DIFERENÇAS DE VALORES ENTRE AS UNIDADES, BEM COMO O PAGAMENTO DE VALORES A MAIOR. COBRANÇA DE TAXA DE "LIGAÇÕES DEFINITIVAS". DEMONSTRATIVO QUE INFORMA GASTOS VARIADOS. LEGALIDADE APENAS DA COBRANÇA COM DESPESAS EFETUADAS DIRETAMENTE COM O PODER PÚBLICO E SUA CONCESSIONÁRIA. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS, DE FORMA SIMPLES. APURAÇÃO QUE DEVE SER FEITA EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. MERO ABORRECIMENTO QUE NÃO É CAPAZ DE ENSEJAR DANO MORAL. SUMULA 75 DO TJRJ. AUTORES DEVERÃO SUPORTAR O ÔNUS SUCUMBENCIAL, POIS DECAÍRAM DA MAIORIA DOS PEDIDOS. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados pelo acórdão de fls. 306-310, e-STJ.

Nas razões do recurso especial, a agravante afirma que o acórdão recorrido violou o artigo 51 da Lei n. 4591/64, uma vez que as ligações definitivas correspondem à infraestrutura necessária para que as empresas concessionárias ou públicas abasteçam o empreendimento com seus serviços, tais como de redes de água, luz, gás, esgoto, dentre outras, e são exigidas pelo poder público. Alega dissídio jurisprudencial.

Sem contrarrazões.

O recurso especial não foi admitido na origem, conforme decisão de fls. 488-491, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada antes da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 2/2016 desta Corte.

O recurso especial não merece prosperar em razão da incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

Com efeito, ao solucionar a controvérsia, o Tribunal de origem consignou o seguinte:

> Com relação às despesas referentes às "ligações definitivas", verifica-se que há previsão contratual na cláusula 15 (e-fls. 29), sendo certo que a Lei 4.591/64 no seu art. 51, estabelece que o fornecedor pode repassar ao adquirente as despesas que tiver que suportar junto ao Poder Público e suas concessionárias referentes às ligações de serviços públicos, senão vejamos:
> [...]
> Constata-se, portanto, que o dispositivo legal diz respeito apenas às despesas efetuadas diretamente com o Poder Público ou suas concessionárias para as despesas com as redes de fornecimento de serviços essenciais.
> Ocorre que, a cláusula 15 do contrato (e-fls. 29) não estabelece ao adquirente apenas o pagamento das taxas ou tarifas referentes às despesas com ligações de serviços públicos devidas ao Poder Público e suas concessionárias, mas também as despesas de obras

> eventualmente necessárias a essas ligações, o que afronta o permissivo legal acima descrito, in verbis: [...]
>
> No caso em exame, verifica-se que o demonstrativo de e-fls. 88/89 informa gastos variados, aliás, pouco claro, quanto à quais das despesas descritas se referem ao reembolso de pagamentos ao Poder Público e suas concessionárias.
>
> Desta forma, deverão as rés devolver os valores pagos pelos autores que não dizem respeito às cobranças efetuadas diretamente pelo Poder Público e suas concessionárias para a instalação das redes de fornecimento de serviços essenciais, o que deve ser apurado através de liquidação de sentença.

Como se vê, o Tribunal de origem solucionou a controvérsia à luz do conjunto fático-probatório dos autos, notadamente com enfoque no contrato firmado entre as partes, concluindo ser ilegal a cláusula contratual que transfere ao adquirente do imóvel a responsabilidade pelo pagamento de toda e qualquer despesa referente à ligação dos serviços públicos devidas ao poder público, nelas incluídas as despesas com obra para a implementação desses serviços, de sorte que, para modificar o acórdão recorrido, seria necessário o reexame do contrato e do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial em razão das Súmulas 5 e 7/STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 10 de abril de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora