

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.784.465 - SP (2018/0323171-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CONTRACTA GAMA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : ANTÔNIO LUIZ BUENO BARBOSA - SP048678
EDUARDO BARBIERI E OUTRO(S) - SP112954
MARCELA ALESSANDRA DE FREITAS M BRANCHINI -
SP195571
RAFAEL FONTANA - SP261435
BARBARA FAPPI - SP306714
AGRAVADO : FERNANDO JAVIER ABELLAN DE LEON
ADVOGADO : CEZAR HENRIQUE MARTINS GONCALVES - SP294901

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PREQUESTIONAMENTO. NECESSIDADE. CARACTERIZAÇÃO DA MORA POR PARTE DA PROMITENTE VENDEDORA. ALTERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. SUCUMBÊNCIA. PROPORÇÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. DESPESAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR. POSSE DO IMÓVEL. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça, é exigível prequestionamento inclusive da matéria de ordem pública, razão pela qual a alegação de decadência não pode ser, originariamente, suscitada em sede de recurso especial.
2. Na hipótese, a alteração das premissas fáticas adotadas pelo Tribunal *a quo*, no tocante à caracterização da mora por parte da promitente vendedora, assim como a verificação da proporção em que as partes sucumbiram na demanda, tal como requerida, demandaria, necessariamente, o reexame de matéria fática e probatória dos autos, providência vedada no recurso especial pela Súmula 7 do STJ.
3. O promitente comprador é 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. Precedentes do STJ.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 28 de maio de 2019 (Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator

