RECURSO ESPECIAL Nº 1.810.396 - AM (2019/0112463-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE	:	PATRI QUATRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	CAROLINA RIBEIRO BOTELHO - AM005963 RAPHAELA BATISTA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - AM009169
RECORRIDO	:	LUIZ VANDERLEI SOUZA VELA
RECORRIDO	:	LEONICE BRAGA VELA
ADVOGADOS	:	ANTONIO BRAZ DE LIMA NETO - AM003669 EMERSON PERKINS LEMOS DE ASSIS - AM003715 BRUNO BRAZ CORDEIRO - AM006849

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. AGRAVO DE INSTRUMENTO. **1**. PEDIDO INCIDENTAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF. **2**. VALOR DAS *ASTREINTES*. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. **3**. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

DECISÃO

Cuida-se, na origem, de agravo de instrumento interposto por Patri Quatro Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra decisão que, nos autos da ação de obrigação de fazer ajuizada por Luiz Vanderlei Souza Vela e outra, deferiu pedido dos autores para eximi-los da responsabilidade de pagamento das taxas condominiais e do IPTU, até a efetiva entrega das chaves.

A Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Amazonas negou provimento ao agravo, em acórdão assim ementado (e-STJ, fls. 455-458):

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. COBRANÇAS DE IPTU E DE TAXAS DE CONDOMÍNIO VENCIDAS E NÃO PAGAS ANTES DA ENTREGA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE VENDEDOR.
>
> - A teor do disposto no art. 303, I, do CPC/1973 (CPC/2015, art. 342, I), em se tratando de fato que somente foi conhecido pela parte após a propositura da demanda, é possível a formulação de pedido incidental, sem que isto configure alteração do pedido ou da causa de pedir.
> - Não há que se falar em alteração do pedido ou da causa de pedir no caso dos autos, eis que o pedido incidental formulado, referente às

> indevidas cobranças referentes ao IPTU e das taxas condominiais de períodos anteriores ao efetivo ingresso dos Agravados na posse do imóvel se trata de fato levado ao conhecimento da parte após a propositura da demanda.
> - As taxas condominiais e IPTU são obrigações que devem ser assumidas pelo comprador a partir da entrega das chaves, uma vez que, antes do referido momento, os imóveis se encontram sob a disponibilidade exclusiva do promitente vendedor.
> - Recurso conhecido, mas desprovido.

Opostos embargos de declaração, foram parcialmente acolhidos, sem efeitos infringentes.

A promitente vendedora interpõe recurso especial, fundamentado na alínea *c* do permissivo constitucional, apontando divergência jurisprudencial.

Sustenta, em síntese, a impossibilidade de modificação do pedido após a contestação, sem anuência da parte requerida, nos termos do art. 329, II, do CPC/2015, e a necessidade de redução do valor da multa arbitrada (arts. 537, § 1°, I, do CPC/2015; e 884 do CC).

Não foram apresentadas contrarrazões.

Brevemente relatado, decido.

Quanto ao pedido dos autores após a contestação, nota-se que o acórdão recorrido manteve a decisão proferida pelo Magistrado de primeiro grau, a qual deferiu pleito dos autores, a fim de eximi-los da responsabilidade de pagamento das taxas condominiais e do IPTU, até a efetiva entrega das chaves. Para tanto, consignou não estar configurada a modificação do pedido ou da causa de pedir, pois o pleito incidental formulado, referente às indevidas cobranças de IPTU e das taxas condominiais antes da entrega das chaves, trata de fato superveniente.

Confira-se o seguinte trecho extraído do aresto combatido (e-STJ, fl. 457):

> Não há que se falar em alteração do pedido ou da causa de pedir no caso dos autos, eis que o pedido incidental formulado, referente às indevidas cobranças referentes ao IPTU e das taxas condominiais de períodos anteriores ao efetivo ingresso dos Agravados na posse do imóvel se trata de fato superveniente.
> Transcrevo, por oportuno, o disposto no art. 303,1, do CPC/1973,

> verbis:
>
> > CPC/1973, art. 303. Depois da contestação, só é lícito deduzir novas alegações quando:
> > I - relativas a direito superveniente;
> > (...).
>
> No caso, os Agravados somente foram cientificados acerca da existência de IPTU e taxas de condomínio vencidas e não pagas, após o ajuizamendo da demanda, pelo que, em casos tais, até mesmo ao juiz é dado tomá-los de ofício, sem que tal importe em alteração do pedido inicial.
> Dessa forma, revela-se perfeitamente possível a apreciação dos pedidos referentes às cobranças de IPTU e de taxas condominiais em atraso.

Todavia, verifica-se que o fundamento adotado pela Corte estadual não foi objeto de impugnação nas razões do recurso especial, porquanto a recorrente se limitou a defender a existência de divergência jurisprudencial.

Assim, a manutenção de algum argumento que, por si só, sustenta o acórdão recorrido torna inviável o conhecimento do apelo especial, atraindo a aplicação do enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

A propósito:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÕES DE NULIDADE DE INTIMAÇÃO, PRESCRIÇÃO DO FEITO EXECUTIVO E IMPOSSIBILIDADE DE DECLINAÇÃO DE COMPETÊNCIA. ÓBICES SUMULARES E INOVAÇÃO RECURSAL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NÃO CABIMENTO, NESTA SEDE, UMA VEZ QUE AUSENTE O REQUISITO DO PREQUESTIONAMENTO.
> 1. A ausência de impugnação específica das razões pelas quais o Tribunal a quo deixou de conhecer da matéria atrai o óbice das Súmulas 283 e 284 do STF.
> [...] 5. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no REsp n. 1.443.474/CE, Relator o Min. Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 2/6/2015, DJe 15/6/2015)

Em relação ao valor fixado a título de *astreintes*, constata-se que a matéria suscitada nas razões do recurso especial não foi objeto de debate pelas instâncias ordinárias, estando ausente o indispensável prequestionamento da questão, o que atrai a incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

Nesse sentido:

> PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO - AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO - VIOLAÇÃO À COISA JULGADA - AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO - MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA - NECESSIDADE - ACUMULAÇÃO DE PENSÃO ESPECIAL DE EX-COMBATENTE E BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO - POSSIBILIDADE.
> 1. Os artigos 267, inc. V, 467, 471, inc. I, do CPC, e a tese de afronta a coisa julgada, não podem ser conhecidos por ausência de prequestionamento.
> 2. É tranquila a jurisprudência desta Corte no sentido de que, mesmo as matérias de ordem pública, necessitam do prequestionamento para serem analisadas em sede de recurso especial.
> 3. Com base no disposto nos arts. 53, II, do ADCT e 4º, caput, da Lei n. 8.059/1990, a pensão especial de ex-combatente é passível de cumulação com benefícios de cunho previdenciário junto ao INSS.
> 4. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp n. 196.847/RJ, Relatora a Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 13/8/2013, DJe 20/8/2013)

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Publique-se.

Brasília, 13 de junho de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator