

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.766.055 - SP (2018/0234771-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : GAFISA S/A
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
RECORRIDO : BRUNO DEGASPARI LEMOS
ADVOGADO : VICTOR LUCIO MOKODSI E OUTRO(S) - SP285880

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS COM COTAS CONDOMINIAIS E IMPOSTOS ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ PELA INTERPOSIÇÃO DE RECURSO CABÍVEL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por GAFISA S.A., com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 253):

APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Ação declaratória c.c repetição de indébito. Sentença de improcedência. Inconformismo do autor. Despesas de condomínio cobradas antes da entrega das chaves. Responsabilidade da ré pelo pagamento. Cláusula que é abusiva por ser excessivamente onerosa, e consequentemente nula (art. 51, IV, CDC). Sentença reformada. Recurso a que se dá parcial provimento.

Os primeiros embargos de declaração opostos foram acolhidos, conforme ementa transcrita a seguir (e-STJ, fl. 288):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Alegação de vício no julgado. Existência de omissão. Juros de obra, “juros no pé” ou compensatório. Descabida a cobrança no período de mora das requeridas até a efetiva entrega das chaves, uma vez que nesse período não há capital da construtora mutuado ao comprador, tampouco o imóvel fora utilizado. Embargos acolhidos, com efeito modificativo e complementar.

Superior Tribunal de Justiça

Os segundos embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, a recorrente alega violação do art. 46 da Lei n. 10.391/2004.

Sustenta, em síntese, que a redação do contrato é clara quanto as datas de vencimentos das parcelas, não se vinculando o recebimento das chaves do imóvel ao pagamento das parcelas, devendo o pactuado ser respeitado por ambos os contratantes.

Contrarrazões às fls. 302-306 (e-STJ), com pedido de aplicação de multa por litigância de má-fé.

O apelo extremo foi admitido na origem (fls. 307-308, e-STJ), ascendendo os autos a esta Corte de Justiça.

Brevemente relatado, decido.

De início, observa-se que "a jurisprudência desta Corte de Justiça é no sentido de que o promitente comprador passa a ser 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" (AgRg no AREsp 693.206/RJ, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/03/2018, DJe 22/03/2018).

Outrossim, embora o IPTU tenha como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), não tendo o recorrido concorrido para o não recebimento do imóvel, não é obrigado a pagar as despesas condominiais nem o IPTU referentes ao período em que não havia sido imitado na posse.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS - TRANSFERÊNCIA DA POSSE EM VIRTUDE DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO - PROMISSÁRIO-COMPRADOR - IMISSÃO NA POSSE, COM O PLENO CONHECIMENTO DO CONDOMÍNIO - LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM - REGISTRO - DESINFLUÊNCIA - RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

[...]

V - Para a correta definição do responsável pelos encargos condominiais, em caso de contrato de promessa de compra e venda,

Superior Tribunal de Justiça

deve-se aferir, pontualmente, se houve efetiva imissão na posse por parte promissário-comprador (ainda que em caráter precário) e se o condomínio teve ou não o pleno conhecimento desta. Presentes tais circunstâncias, a responsabilidade pelas despesas condominiais deve ficar a cargo do promissário-comprador, no período em que tiver exercido a posse do bem imóvel;

VI- Recurso Especial provido. (REsp nº 1.079.177/MG, Relator o Ministro **MASSAMI UYEDA**, Terceira Turma, DJe de 17/6/2011)

AGRAVO REGIMENTAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO TAXAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA PROMITENTE COMPRADOR - DETENTOR DA POSSE DO IMÓVEL. SÚMULAS 83 DO STJ. RECURSO IMPROVIDO.

I. Na linha da orientação adotada por este Tribunal, a responsabilidade pelas despesas de condomínio ante a existência de promessa de compra e venda, pode recair tanto sobre o promitente comprador quanto sobre o promissário vendedor, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. Sob esse prisma, pois, a questão relacionada à posse do imóvel, e não só a propriedade, é relevante para a aferição da responsabilidade por tais encargos.

II. Agravo improvido. (AgRg no Ag 660.515/RJ, Rel. Ministro **SIDNEI BENETI**, Terceira Turma, julgado em 26/8/2008, DJe 23/9/2008)

Na espécie, o Tribunal de Justiça de São Paulo assim se manifestou (e-STJ, fl. 254):

Até a efetiva entrega das chaves é de responsabilidade da vendedora o pagamento dos condomínios e das parcelas vencidas do IPTU, e abusiva por ser excessivamente onerosa, e consequentemente nula (art. 51, IV, CDC), qualquer disposição que transfira ao comprador a obrigação, justificando-se, portanto, a procedência da ação.

Dessa forma, o entendimento firmado pelo Colegiado estadual está em consonância com o desta Corte.

No que tange ao pedido de aplicação de penalidade por litigância de má-fé, anoto não ser o caso de condenação por este motivo, haja vista que ocorreu somente a utilização normal dos recursos previstos na legislação processual vigente para defesa dos direitos da parte.

Outrossim, para a configuração da litigância de má-fé, exige-se demonstração idônea do dolo, o que inexistente na hipótese.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Superior Tribunal de Justiça

Deixo de majorar os honorários sucumbenciais nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015 por já terem sido fixados no limite máximo.

Publique-se.

Brasília-DF, 25 de novembro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

