

RECURSO ESPECIAL Nº 1.845.847 - RO (2019/0324034-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : GAFISA SPE-85 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO BORGES SOARES - RO004712
HARLEI JARDEL QUEIROZ GADÊLHA E OUTRO(S) - RO009003
RECORRIDO : ANGELA AERCILENE MOREIRA DE SOUZA
ADVOGADO : EVANY GABRIELA CÓRDOVA SANTOS MARQUES E OUTRO(S) -
RO006506

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por GAFISA SPE-85 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional em face de acórdão proferido pelo Eg. Tribunal de Justiça do Estado Rondônia, assim ementado (fl. 384):

"Ação de Obrigação de fazer. Nulidade da sentença. Ausência de fundamentação. Taxas condominiais. Responsabilidade da construtora. Entrega das chaves. Cobranças indevidas. Dano moral. Ilegitimidade da construtora.

Considerando que a sentença indicou, de forma clara e suficiente, os motivos que embasaram a decisão, a preliminar de nulidade por ausência de fundamentação dever ser rejeitada.

A construtora é responsável pelas taxas condominiais cobradas antes da entrega das chaves de imóvel adquirido na planta, pois, somente após a disponibilidade da posse, do uso e do gozo pelo promitente comprador, se reconhece a responsabilidade deste sobre os encargos condominiais.

Descabe condenação à construtora por danos morais decorrentes de cobrança indevida de taxas condominiais, por não ser a credora das cotas de condomínio, e por não ser a responsável pela cobrança."

Em suas razões recursais, a recorrente aponta violação dos arts. 489, § 1º, II a V, e 927 do CPC/15 e 1.345 do CC, além de divergência jurisprudencial. Sustenta, em síntese, que (a) há nulidade processual por negativa de prestação jurisdicional; (b) o TJ-RO viola o posicionamento do STJ e de outros Tribunais regionais; e c) inexistente razão para responsabilizar a recorrente, promitente vendedora, pelos débitos condominiais.

É o relatório. Passo a decidir.

De início, cumpre salientar que o acórdão recorrido foi publicado na vigência

do novo CPC, motivo pelo qual o presente recurso será examinado à luz do Enunciado Administrativo nº 3 do Plenário do STJ: "Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC".

O inconformismo não merece prosperar.

Verifica-se que não prospera a alegada ofensa ao art. 489, § 1º, III a V, do novo Código de Processo Civil, tendo em vista que o v. acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia.

É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte. No mesmo sentido podem ser mencionados os seguintes julgados: AgRg no REsp 1.170.313/RS, Rel. Min. **LAURITA VAZ**, DJe de 12/4/2010; REsp 494.372/MG, Rel. Min. **ALDIR PASSARINHO JUNIOR**, DJe de 29/3/2010, AgRg nos EDcl no AgRg no REsp 996.222/RS, Rel. Min. **CELSO LIMONGI** (Desembargador convocado do TJ/SP), DJe de 3/11/2009.

De outro lado, quanto aos débitos condominiais, o Tribunal de origem consignou que somente após a disponibilidade da posse, do uso e gozo do imóvel, é que o comprador se torna responsável pelo pagamento da taxa de condomínio. Destaca-se o seguinte trecho do acórdão recorrido (fls. 382-383):

"No mérito, igualmente não subsiste seu inconformismo.

Em que pese o entendimento da apelante no sentido de que a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais é dos compradores, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento, em regime dos recursos repetitivos – REsp 1345331/RS, de que somente após a disponibilidade da posse, do uso e gozo do imóvel, é que o comprador se torna responsável pelo pagamento da taxa de condomínio.

(...)

Assim, não há que se falar em responsabilidade da compradora do imóvel quanto ao pagamento das taxas antes de haver recebido as chaves da sua unidade residencial, notadamente 27/07/2015.

Inexiste má exegese dos precedentes do Superior Tribunal de Justiça, porquanto a decisão proferida nestes autos é baseada em entendimento consolidado naquela Corte.

Assim, o não provimento do recurso é medida que se impõe."

Com efeito, observa-se que o acórdão recorrido está em consonância com a orientação desta Corte Superior, uma vez que não houve imissão na posse do imóvel antes da entrega das chaves, sendo as taxas condominiais referentes ao período anterior à entrega das chaves de responsabilidade do promitente vendedor, ora recorrente.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE DO PROMISSÁRIO VENDEDOR. NÃO COMPROVAÇÃO DA CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO ACERCA DA TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA, BEM COMO DA ALEGADA IMISSÃO NA POSSE PELO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RECURSO DESPROVIDO.

*1. A colenda Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp 1.345.331/RS (Rel. Ministro Luis Felipe Salomão), sob regime do art. 543-C do CPC/1973, firmou entendimento de que, "**Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador**".*

2. No caso em análise, não está demonstrado nos autos que o condomínio teve ciência inequívoca da transação, tampouco da alegada imissão na posse pelo promissário comprador, não afastando, assim, a responsabilidade do proprietário do imóvel pelo adimplemento das despesas condominiais em atraso.

3. A alteração da conclusão em vitrina demandaria o reexame do suporte fático-probatório, o que é defeso em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

4. Agravo regimental a que se nega provimento."

(AgRg no REsp 1372762/PR, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 27/02/2018 - grifo nosso)

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ART. 535 DO CPC/1973. INDEVIDA INOVAÇÃO RECURSAL. COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL. CESSÃO DE DIREITOS SOBRE O IMÓVEL. AUSÊNCIA DE COMUNICAÇÃO AO CONDOMÍNIO. PROPRIETÁRIO. LEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME DE

PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. Incabível o exame de tese não exposta no recurso especial e invocada apenas em recurso posterior, pois configura indevida inovação recursal.

2. A Segunda Seção desta Corte, em recurso especial julgado sob o rito dos recursos repetitivos decidiu que: "a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador. 2. No caso concreto, recurso especial não provido" (REsp n. 1.345.331/RS, SEGUNDA SEÇÃO, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe 20/4/2015).

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 379.630/DF, Rel. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, QUARTA TURMA, julgado em 17/11/2016, DJe 28/11/2016 - grifo nosso)

Desse modo, estando a decisão recorrida de acordo com a jurisprudência desta Corte, o apelo especial encontra óbice na Súmula n. 83/STJ, aplicável pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ademais, rever a possibilidade de cobrança das despesas condominiais em razão de estipulação contratual ensejaria o revolvimento do suporte fático-probatório e análise de cláusulas contratuais, inviável em sede de recurso especial, conforme dispõem as Súmulas de n. 7 e 5 do STJ. Nesse sentido, confira-se:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANOS MORAIS. ATRASO. INDENIZAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. POSSE. IMÓVEL. PREVISÃO CONTRATUAL. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. VALOR DA

INDENIZAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos n.ºs 2 e 3/STJ). 2. O simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. No caso concreto, a comprovação, pela Corte de origem, de atraso de mais de 2 (dois) anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização.

3. 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.

4. Rever os argumentos trazidos no recurso especial quanto à possibilidade de cobrança das despesas de condomínio com base no contrato firmado demandaria reapreciar o conjunto fático-probatório dos autos e cláusula contratual, o que encontra óbice nas Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ. 5. É inviável a análise de matéria alegada apenas nas razões do regimental por se tratar de evidente inovação recursal.

6. Agravo regimental não provido."

(AgRg no AREsp 693.206/RJ, Rel. **Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/03/2018, DJe 22/03/2018 - grifou-se)

Com essas considerações, conclui-se que o apelo não merece prosperar.

Diante do exposto, nos termos do art. 255, § 4º, II, do RISTJ, nego provimento ao recurso especial.

Com supedâneo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios devidos ao recorrido de 15% para 16% sobre o valor da condenação, observando a proporção estabelecida pelo Tribunal de origem.

Publique-se.

Brasília (DF), 20 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator