

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.569.054 - SP (2019/0248695-9)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : VARNEI CASTRO SIMÕES
AGRAVANTE : FERNANDA VIVEIRA ALVES SIMOES
ADVOGADO : VARNEI CASTRO SIMÕES (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP117411
AGRAVANTE : COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO
MIRANTE CAETANO ALVARES II
AGRAVANTE : CARLA ARIOSO DIAS BELLO
AGRAVANTE : RUI STEVANIN JUNIOR
AGRAVANTE : ROGERIO BORGES DO CARMO
AGRAVANTE : SILVIO ROBERTO RIZZO
AGRAVANTE : MONICA DE OLIVEIRA
AGRAVANTE : EDUARDO OLIVEIRA DA MOTA
AGRAVANTE : CARLOS ANTONIO FAEDO
ADVOGADOS : JADER FREIRE DE MACEDO JUNIOR - SP053034
DONIZETI BESERRA COSTA - SP141210
MARIA CAROLINA BITTENCOURT DE MACEDO - SP257940
FERNANDO FERNANDES - SP299082
AGRAVADO : OS MESMOS

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. ENTREGA DAS CHAVES. DÉBITO PENDENTE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. SÚMULA Nº 283 DO STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

DECISÃO

VARNEI CASTRO SIMÕES (VARNEI) ajuizou ação de imissão na posse contra COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO MIRANTE CAETANO ÁLVARES II - 2ª ETAPA e outros (COMISSÃO e outros), pleiteando ser imitido na posse de imóvel, bem como indenização por danos morais, sob o argumento de que o imóvel fora adjudicado a VARNEI em ação de adjudicação compulsória, estando o bem registrado em seu nome, motivo pelo qual seria indevida a cobrança pela COMISSÃO de valores a título de honorários advocatícios e taxas condominiais como requisito à obtenção das chaves da unidade imobiliária.

A sentença julgou improcedente o pedido (e-STJ, fls. 588/592).

Interposta apelação por VARNEI, o Tribunal paulista deu-lhe provimento, nos termos do acórdão relatado pela Des. MÔNICA DE CARVALHO

assim ementado:

IMISSÃO NA POSSE - Imóvel - Pretensão do proprietário - Legitimidade da Comissão de Representantes, cuja atuação permitiu a conclusão da obra - Condicionamento a pagamento de honorários advocatícios e taxa de entrega de chaves - Impossibilidade - Verbas que ou possuem credor diverso ou não foram devidamente justificadas, e poderão ser exigidas em ação própria Inaplicabilidade da exceção do contrato não cumprido - Afastamento da alegação de que é coproprietária a esposa do autor, já que tal questão deve ser tratada em ação própria entre eles - Dano moral inexistente - Procedência parcial - Recurso provido em parte (e-STJ, fl. 645).

Os embargos de declaração opostos por COMISSÃO e outros e por VARNEI foram ambos rejeitados (e-STJ, fls. 683/686 e 693/696).

Inconformada, COMISSÃO e outros interpuseram recurso especial com base no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, sustentando violação dos arts. 49, 50, 52 e 61 da Lei nº 4.591/64, aduzindo, em síntese, que não se exige a entrega das chaves sem que o adquirente arque com as despesas e taxas devidamente aprovadas em assembleia de condomínio.

VARNEI ofereceu contrarrazões (e-STJ, fls. 701/708).

Em juízo de admissibilidade, a Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal bandeirante inadmitiu o apelo nobre ante a ausência de omissão, de violação do art. 141 do NCPC, a falta de demonstração da ofensa aos arts. 49, 50, 52 e 61 da Lei nº 4.591/64 e a incidência da Súmula nº 7 do STJ. Dessa decisão, foi interposto o presente agravo em recurso especial, no qual foi refutada a aplicação dos referidos óbices.

Opostos embargos de declaração por COMISSÃO e outros, foram rejeitados (e-STJ, fls. 742/743).

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

DECIDO.

O recurso não comporta acolhimento.

De plano, vale pontuar que os recursos ora em análise foram interpostos na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *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.*

Da imissão na posse

COMISSÃO e outros alegaram que a entrega das chaves está condicionada ao adimplemento das taxas e despesas aprovadas em assembleia de condomínio.

No entanto, verifica-se que o conteúdo normativo dos arts. 49, 50, 52 e 61 da Lei nº 4.591/64, indicados como violados, não foi objeto de debate no Tribunal paulista, o que evidencia a ausência de prequestionamento.

Ressalte-se que a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que seja indicada violação do art. 1.022, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei. Confirmam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. 1. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. 2. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356 DO STF. 3. PREQUESTIONAMENTO FICTO (ART. 1.025 DO CPC/2015). NECESSIDADE DE APONTAMENTO DE CONTRARIEDADE AO ART. 1.022 DO CPC/2015. 4. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS COM COTAS CONDOMINIAIS E IMPOSTOS ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. 5. AGRAVO IMPROVIDO. 1. [...] 2. Não tendo sido enfrentada a questão ou a tese relacionada ao artigo apontado como violado pelo acórdão recorrido, fica obstado o conhecimento do recurso especial pela ausência de prequestionamento, incidindo os óbices das Súmulas 282 e 356 do STF. 3. De fato, "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Rel. Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 4/4/2017, DJe 10/4/2017). 4. Segundo a jurisprudência do STJ, as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32),

se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse. 5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1.697.414/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. em 5/12/2017, DJe 15/12/2017 - sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. PREQUESTIONAMENTO FICTO. NÃO OCORRÊNCIA. NECESSIDADE DE ADUZIR VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. LEGITIMIDADE PASSIVA. SÚMULA 7/STJ. DEVER DE INDENIZAR. CONFIGURAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. 1. "A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1639314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe 10/04/2017). 2. A Corte de origem, soberana na análise do arcabouço fático-probatório dos autos, consignou existir a legitimidade passiva do ora recorrente para figurar na relação jurídica processual tendo em vista tanto o contrato de prestação de serviços de plano de saúde celebrado entre os ora agravados, quanto o convênio firmado entre o plano de saúde e o hospital, ora recorrente. A reforma do aresto hostilizado demandaria revolvimento do material fático probatório dos autos e interpretação contratual, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 3. É inviável, na hipótese vertente, a análise da presença ou não dos requisitos ensejadores da responsabilidade civil, porquanto demandaria análise do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ. 4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1.144.413/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, j. em 7/11/2017, DJe 14/11/2017 - sem destaque no original)

A respeito da imissão na posse, o Tribunal paulista concluiu que a adjudicação já fora determinada em outro processo judicial:

Conforme se vê de fls. 54/57, o autor já havia manejado ação de adjudicação compulsória de autos n. 04/45294-8, perante a 24ª. Vara Cível Central desta Capital, em face de Cooperativa Habitacional Pro Casa, que foi representada na ação pela

Superior Tribunal de Justiça

Curadoria Especial porque tinha paralisado suas atividades, e Pereira Construtora e Incorporadora Ltda. (massa falida), ação que foi julgada procedente, em 29.06.2005, e permitiu o registro imobiliário (fl. 61). Tal julgamento permanece válido, em que pese as afirmações dos réus de que ele possa ser invalidado (fl. 373) (...)

A ré afirma que o autor busca convalidar sua propriedade pela presente ação, mas ressalva-se que aqui apenas estamos tratando da posse (e-STJ, fl. 646 – sem destaques no original).

Além disso, o TJ/SP consignou que COMISSÃO e outros deixaram de explicitar a que se referem os valores cobrados e que não refutaram a afirmação de que foram indevidamente cobradas taxas associativas relativas a associação que VARNEI não mais integra, nos termos da seguinte argumentação:

Em sua longa contestação, os réus não impugnaram a afirmação do autor que o valor de R\$ 435,00 foi cobrado a título de “entrega de chaves”, e o restante a título de honorários advocatícios.

Ora, não houve explanação quanto a que serviço corresponde a cobrança da entrega de chaves. O autor não mais é associado à AMMICA, associação ligada à Comissão de Representantes. Ele afirma que tal valor seria decorrente de mensalidade da associação, que foi indevidamente inserido na verba condominial, afirmação que não é refutada pelos réus (e-STJ, fl. 647 – sem destaques no original).

Verifica-se que os fundamentos acima destacados não foram impugnados de forma específica nas razões do recurso especial, a atrair a incidência da Súmula nº 283 do STF, por analogia.

Nessas condições, com fundamento no art. 1.042, § 5º do NCPC c/c art. 253 do RISTJ (com a nova redação que lhe foi dada pela emenda nº 22 de 16/03/2016, DJe 18/03/2016), **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 24 de março de 2020.

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator