



ACÓRDÃO N.

AGRAVO REGIMENTAL CONVERTIDO EM INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0000815-11.2015.814.0000

AGRAVANTE: PROJETO IMOBILIÁRIO ALTOS DO UMARIZAL SPE 64 LTDA.

ADVOGADO: ELIELTON JOSÉ ROCHA SOUSA – OAB/PA N.º 16.286

ADVOGADO: THIAGO MAHLUZ VEZZI – OAB/SP N.º 228.213

AGRAVADO: RICARDO SEVERINO RIBEIRO COELHO

AGRAVADA: LARISSA DO SOCORRO CEI SALOMÃO

ADVOGADO: DENNIS VERBICARO SOARES – OAB/PA N.º 9.685

AGRAVADA: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 201-204

DESEMBARGADORA-RELATORA: MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL CONVERTIDO EM INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO: JULGAMENTO CONFORME O ART. 14 DO CPC/2015 – DECISÃO DE NEGATIVA DE SEGUIMENTO – DECISÃO RECORRIDA QUE OBSTOU A COBRANÇA DE MENSALIDADES VINCENDAS E TAXAS CONDOMINIAIS NA PENDÊNCIA DA ENTREGA DO IMÓVEL OBJETO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA FIRMADO ENTRE AS PARTES - AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE DOS ADQUIRENTES – RESPONSABILIDADE DAS CONSTRUTORAS – DECISÃO FUNDAMENTADA EM JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E NO ART. 557 DO CPC/1973 – MANUTENÇÃO DO DECISUM VERGASTADO – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO – DECISÃO UNÂNIME.

- 1. Agravo Regimental convertido em Interno em Agravo de Instrumento:**
- 2. Em que pese ter o recorrente interposto Agravo Regimental, recebo-o como Agravo Interno previsto no art. 557, §1º do Código de Processo Civil/1973, face a aplicação do Direito Intertemporal previsto no art. 14 do CPC/2015.**
- 3. Cinge-se a controvérsia recursal à ocorrência de lesão grave ou de difícil reparação no deferimento da antecipação de tutela, bem como ao fato de não possuírem ingerência acerca da cobrança de taxas condominiais.**
- 4. Na esteira da decisão ora agravada, verifico que a decisão recorrida visa obstar a cobrança de mensalidades vincendas e de taxas condominiais na pendência da entrega do imóvel.**
- 5. Responsabilidade das vendedoras pelo pagamento da taxa condominial até a transmissão da posse aos adquirentes, tendo em vista o atraso na entrega do imóvel, face a ausência de imissão dos adquirentes na posse. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça.**
- 6. Manutenção da decisão agravada até o restabelecimento da normalidade contratual com a transmissão da posse aos agravados (adquirentes), considerando o princípio da boa-fé objetiva que deve orientar tanto a conclusão, como também a execução dos negócios jurídicos, permitindo que as ambiguidades sejam interpretadas de forma mais favorável ao aderente, ex vi arts. 113, 422 e 423 do CC/2002.**
- 7. Recurso conhecido e improvido.**
- 8. Manutenção da decisão atacada.**



9. Decisão unânime.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AGRADO REGIMENTAL CONVERTIDO EM INTERNO EM AGRADO DE INSTRUMENTO, tendo como agravante PROJETO IMOBILIÁRIO ALTOS DO UMARIZAL SPE 64 e PROJETO IMOBILIÁRIO SPE 46 LTDA. e agravados DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 201-204, RICARDO SEVERINO RIBEIRO COLEHO e LARISSA DO SOCORRO CEI SALOMÃO. Acordam Excelentíssimos Senhores Desembargadores, membros da 2ª Turma de Direito Privado, em turma, à unanimidade, em CONHECER DO RECURSO e NEGAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. Turma Julgadora: Desembargadora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães, Desembargadora Edinea Oliveira Tavares e Juiz-Convocado José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior. O julgamento foi presidido pela Excelentíssima Senhora Desembargadora Edinea Oliveira Tavares.

Belém, 25 de abril de 2017.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora

AGRADO REGIMENTAL CONVERTIDO EM INTERNO EM AGRADO DE INSTRUMENTO N. 0000815-11.2015.814.0000
AGRAVANTE: PROJETO IMOBILIÁRIO ALTOS DO UMARIZAL SPE 64 LTDA.
ADVOGADO: ELIELTON JOSÉ ROCHA SOUSA – OAB/PA N.º 16.286
ADVOGADO: THIAGO MAHLUZ VEZZI – OAB/SP N.º 228.213
AGRAVADO: RICARDO SEVERINO RIBEIRO COELHO
AGRAVADA: LARISSA DO SOCORRO CEI SALOMÃO
ADVOGADO: DENNIS VERBICARO SOARES – OAB/PA N.º 9.685
AGRAVADA: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 201-204
DESEMBARGADORA-RELATORA: MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recurso de AGRADO REGIMENTAL interposto por PROJETO IMOBILIÁRIO ALTOS DO UMARIZAL SPE 64 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO SPE 46 LTDA., inconformados com a Decisão Monocrática de fls. 201-204, que conheceu do recurso de Agravo de Instrumento também manejado pelos ora Agravantes e negou-lhe provimento, sob o entendimento de manifesta improcedência, sob relatoria da Desembargadora Ezilda Pastana Mutran.

Aduzem que na decisão interlocutória atacada por intermédio do Agravo de Instrumento que teve seu provimento negado houve pré-julgamento, uma vez ter sido condenada liminarmente na suspensão da exigibilidade do contrato objeto da lide na cobrança de parcelas vincendas, taxas condominiais, além do impedimento de inserir o nome dos agravados em Cadastros de Proteção ao Crédito e a inversão dos ônus de prova. Acrescentam, no que concerne às taxas condominiais, que não possuem



ingerência, causando-lhe lesão grave ou de difícil reparação, uma vez que a legitimidade da cobrança das taxas condominiais se imputa ao Condomínio, à vista da emissão do Habite-se. Os agravados apresentaram contrarrazões (fls. 213-217) pugnando pela manutenção da decisão atacada.

Nos termos da Emenda Regimental n.º 05/2016, a então Relatora determinou a remessa dos autos ao Setor de Distribuição (fls. 222), cabendo-me a relatoria do feito após Redistribuição (fls. 223).

É o relatório, que fora apresentado para inclusão do feito em pauta para julgamento.

VOTO

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e passo a proferir voto.

DO RECEBIMENTO DO RECURSO

Em que pese ter o recorrente interposto Agravo Regimental, recebo-o como Agravo Interno previsto no art. 557, §1º do Código de Processo Civil/1973, face a aplicação do Direito Intertemporal previsto no art. 14 do CPC/2015, in verbis:

Art. 14. A norma processual não retroagirá e será aplicável imediatamente aos processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada.

QUESTÕES PRELIMINARES

Não havendo questões preliminares, atenho-me ao mérito.

MÉRITO

Transcrevo, prima facie, os trechos principais da Decisão Monocrática agravada, in verbis:

(...)

Em relação ao cumprimento do contrato, no caso em tela, é notório o atraso na entrega do empreendimento, uma vez que o contrato de promessa de compra e venda prevê de forma expressa a entrega do imóvel para setembro de 2013 (fl. 149), o que não foi cumprido mesmo após os 180 dias de prazo de tolerância. Assim, é patente o desrespeito ao estabelecido em contrato, bem como, por via de consequência a existência de dano oriundo da impossibilidade dos demandantes usufruírem do objeto no prazo pactuado.

Diante da presente tutela antecipada e do descumprimento contratual por parte do promitente vendedor, correta a decisão do juízo de primeiro



grau que suspendeu a cobrança do contrato em questão, bem como a inserção dos nomes dos agravados em procedimentos de cobrança ou restrição ao crédito. Nesse sentido, segue a jurisprudência abaixo:

(...)

No que se refere ao alegado débito dos agravados, não cabe a esta relatora analisá-lo em sede agravo de instrumento. Suposto inadimplemento deve ser apreciado em momento processual oportuno, ou seja, quando da dilação probatória, sendo assegurada a ampla defesa e o contraditória as partes, em atenção ao princípio do devido processo legal, sob pena de configuração de supressão de instância, o que vai de encontro com as normas de organização judiciária pátria.

No que se refere à cobrança de taxas condominiais, tal conduta releva-se abusiva, sendo indevida sua cobrança mesmo com expressa previsão contratual, passível de ser configurada como cláusula leonina.

A imputação de pagamento das taxas condominiais ao promitente comprador só é justificada a partir do momento em que esse, de fato, é imitado na posse do empreendimento, em momento anterior tal responsabilidade caberia somente ao promitente vendedor.

(...)

Desta feita, não tendo ocorrido a imissão na posse dos promitentes compradores, é inviável a responsabilização destes pelo adimplemento das taxas condominiais.

Em relação à alegação de ausência de mão de obra especializada e material de qualidade, que justificaria o atraso na entrega do objeto pactuado, também não merece acolhida.

É inerente à atividade empresarial a previsão de intercorrências como a ausência de mão de obra especializada, ausência de material ou alta destes, ou demora na liberação do empreendimento por parte do poder público, todavia esses não eximem as rés da sua obrigação.

Tais situações se caracterizam como fortuito interno da atividade lucrativa das empresas, ao passo que não se eximem da responsabilidade objetiva frente aos consumidores, nos termos dos arts. 12 e 14 do CDC.

Ora, não se pode imputar aos consumidores um ônus que é decorrente do risco da atividade econômica daqueles que com ela auferem lucro, nos termos do art. 927 do CC:

(...)

Nesse sentido, segue a jurisprudência abaixo:

(...)

Somente situações de caso fortuito e força maior amplamente comprovadas nos autos poderiam vir a excluir a responsabilidade da construtora, contudo, na presente hipótese havia a possibilidade de previsão pela empreendedora, uma vez que se trata de empresa de porte considerável, com vasta experiência no ramo. Deste modo, falta o elemento surpresa, imprescindível para a exclusão da responsabilidade pelo atraso da entrega do empreendimento.

Nesse sentido, não estando caracterizado o caso fortuito e força maior não é cabível a exclusão de responsabilidade da construtora por atraso na obra.

Ademais, indiscutível a relação consumerista existente entre as partes que firmaram o contrato de promessa de compra e venda, enquadrando-se os agravados na condição de consumidores (art. 2º do CDC) e os agravantes



como fornecedores (art. 3º, § 1º do CDC).

(...)

Portanto, entendo que laborou com acerto o juízo a quo.

ANTE O EXPOSTO, com arrimo no art. 557, caput, do CPC, CONHEÇO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO E NEGÓ-LHE SEGUIMENTO, ANTE SUA MANIFESTA IMPROCEDÊNCIA, mantendo na íntegra a decisão agravada. Tudo nos termos e limites da fundamentação lançada. (Grifo nosso)

Cinge-se a controvérsia recursal à ocorrência de lesão grave ou de difícil reparação no deferimento da antecipação de tutela, bem como ao fato de não possuírem ingerência acerca da cobrança de taxas condominiais.

Consta das razões recursais que na decisão interlocutória atacada por intermédio do Agravo de Instrumento que teve seu provimento negado houve pré-julgamento, uma vez ter sido condenada liminarmente na suspensão da exigibilidade do contrato objeto da lide na cobrança de parcelas vincendas, taxas condominiais, além do impedimento de inserir o nome dos agravados em Cadastros de Proteção ao Crédito e a inversão dos ônus de prova; no que concerne às taxas condominiais, que não possuem ingerência, causando-lhe lesão grave ou de difícil reparação, uma vez que a legitimidade da cobrança das taxas condominiais se imputa ao Condomínio, à vista da emissão do Habite-se.

Para análise da questão, vejamos outrossim, o dispositivo da decisão que deferiu o pedido de antecipação de tutela, atacado por intermédio do Agravo de Instrumento que teve seu provimento negado a qual se coaduna no objeto do recurso em análise:

Dispositivo

10. Do exposto, defiro totalmente o pedido de antecipação de tutela, nos seguintes termos, conforme fundamentação acima:

i) Determinar a suspensão da exigibilidade do contrato em questão ficando as rés impedidas de cobrar as mensalidades vincendas e as taxas condominiais, bem como que se abstenham as rés de quaisquer procedimentos de cobrança ou restrições de crédito decorrentes do contrato em questão. Em caso de descumprimento estabeleço que seja fixada a multa diária de R\$ 500,00 até o limite de R\$ 20.000,00

11. Fica invertido o ônus da prova.

12. Cite-se para, querendo, responder a ação no prazo de 15 dias (art. 297 do CPC), sob a advertência do que dispõe o art. 319 do Código de Processo Civil.

13. Serve cópia da presente como mandado de intimação e citação. (Grifo nosso)

Analisados os autos e na esteira da decisão ora agravada, verifico que a decisão recorrida visa obstar a cobrança de mensalidades vincendas e de taxas condominiais na pendência da entrega do imóvel.

Em que pese a argumentação, insta consignar face a suposta ilegitimidade passiva das agravantes em relação a assumir a responsabilidade pelo pagamento taxa de condomínio, na forma determinada da decisão agravada, firmo entendimento quanto à responsabilidade das vendedoras pelo pagamento da taxa condominial até a transmissão da posse aos



adquirentes, tendo em vista o atraso na entrega do imóvel.

Esse entendimento encontra respaldo em precedentes do Superior Tribunal de Justiça consignando que a responsabilidade pelo encargo é dirimida pela verificação em cada caso daquele que detém a posse do imóvel (comprador ou vendedor), consoantes os seguintes julgados:

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 26/08/2008, DJe 23/09/2008)

PROCESSUAL CIVIL - CONDOMÍNIO - TAXAS CONDOMINIAIS - LEGITIMIDADE PASSIVA - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA RESCINDIDO - DETENTOR DA POSSE DO IMÓVEL - NECESSIDADE DE PRONUNCIAMENTO PELO TRIBUNAL A QUO - OMISSÃO - VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535 DO CPC - CONFIGURAÇÃO.

1 - 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.

2 - Verificada a ocorrência de uma das hipóteses previstas no artigo 535 do Código de Processo Civil, devem os autos retornar ao Tribunal de origem para que seja suprida a falta, por meio de novo julgamento, sanando omissão apontada nos embargos de declaração opostos. Precedentes.

3 - Recurso conhecido e provido para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que este se pronuncie acerca do ponto omissivo.

(REsp 789.712/RS, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 07/02/2006, DJ 06/03/2006, p. 414)

CIVIL. PROCESSO CIVIL. COMPRA DE IMÓVEL NA PLANTA. COBRANÇA INDEVIDA DE TAXA DE CONDOMÍNIO ANTES DA ENTREGA DO IMÓVEL. ILEGALIDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA DA INCORPORADORA. RELAÇÃO DE CONSUMO. RECURSO DESPROVIDO. 1. Busca o apelante a cassação da sentença, com o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva. No mérito, sustenta a legalidade da cobrança da taxa condominial e por isso, pede a reforma da sentença para julgar improcedente o pedido exordial. 2. Na trilha do que prescreve a teoria da asserção, a legitimidade passiva há de ser examinada de acordo com as afirmações deduzidas pela parte autora na



inicial, ou seja, em status assertionis. Assim, a incorporadora é parte legítima para figurar no pólo passivo da demanda em que se busca o ressarcimento dos valores pagos a título de taxa de condomínio exigida antes da entrega do imóvel. 3. Aprevisão contratual no sentido de que o promitente comprador fica responsável pelo pagamento das taxas condominiais antes da entrega do imóvel é abusiva por ferir direito básico do consumidor. De acordo com o entendimento do STJ, somente com a efetiva posse do imóvel, que se dá com a entrega das chaves, é o comprado pode ser responsabilizado pelo pagamento das despesas condominiais. 4. Embora se encontrem diversas cláusulas responsabilizando o adquirente do imóvel pelas taxas condominiais antes da efetiva entrega do bem, como previsão contratual e o conteúdo do Termo de Ajustamento de Conduta já homologado em juízo, não se pode aceitar como legítimas tais previsões por causarem lesão aos direitos básicos do consumidor. Assim, somente com o efetivo recebimento do imóvel comprado na planta é que o adquirente assume as responsabilidades pelas taxas de condomínio pertinente a esse bem. 5. Preliminar rejeitada. Recurso desprovido. (Acórdão n.899128, 20141210069340APC, Relator: GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA 3ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 07/10/2015, Publicado no DJE: 22/10/2015. Pág.: 253) Ementa: DESCONSTITUIÇÃO DE DÉBITO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DO APARTAMENTO. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS ANTES MESMO DA IMISSÃO DE POSSE. CONDOTA ABUSIVA. DEVIDA A ISENÇÃO DE PAGAMENTO DO CONDÔMÍNIO ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. SENTENÇA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. 1. Os autores adquiriram apartamento na planta, com previsão de entrega para 01.08.2010. A finalização do imóvel, contudo, foi atrasada, por culpa exclusiva da demandada. Não obstante, antes mesmo da entrega foram efetuadas cobranças de cotas condominiais. 2. Independente da previsão em cláusula contratual e da instituição do condomínio, a obrigação de arcar com as despesas condominiais somente surge após a efetiva imissão na posse do imóvel, conforme entendimento sedimentado no STJ. Logo, não há justificativa para a responsabilização dos autores por taxa de condomínio de imóvel que sequer podiam ocupar, sendo imperativo o acolhimento do pedido, condicionando-se a cobrança à entrega das chaves aos proprietários. 3. Sentença mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 46 da Lei n. 9.099/95. RECURSO DESPROVIDO. (Recurso Cível N° 71003621430, Segunda Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Alexandre de Souza Costa Pacheco, Julgado em 28/11/2012) Ementa: DESCONSTITUIÇÃO DE DÉBITO C/C REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. COMPRA DE APARTAMENTO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. PAGAMENTO DE ALUGUEL. DEVER DE INDENIZAR OS PREJUÍZOS CAUSADOS. 1. Caso em que os autores adquiriram um apartamento da ré, no entanto, houve atraso na entrega do imóvel. Não obstante tal fato, as taxas condominiais estão sendo cobradas em face dos autores, que ainda estão suportando o pagamento de aluguel do apartamento que venderam, por não terem entregue o mesmo na data aprazada, por conta do atraso da ré. 2. Não são devidas as taxas condominiais pelos autores antes da posse do imóvel, na medida em a responsável pelo atraso na entrega do imóvel é a ré. Assim, não se justifica



que os autores sejam responsabilizados pelo pagamento de taxa condominial de imóvel que ainda não estavam morando por culpa exclusiva da demandada. Correta, assim, a desconstituição dos débitos de condomínio em relação aos autores até 01/06 - data da posse, e a devolução dos valores pagos a tal título. 3. Tendo havido evidente atraso na entrega do imóvel e tendo tal fato causado comprovados prejuízos aos autores (fls. 31/33, 40/43 e 104/105), uma vez que tiveram que pagar aluguel no imóvel em que estavam morando e venderam, deve a demandada reparar os danos materiais causados (R\$ 2.000,00), já descontado o prazo de tolerância previsto no contrato. Sentença mantida pelos próprios fundamentos. RECURSO DESPROVIDO. (Recurso Cível Nº 71003457405, Terceira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Eduardo Kraemer, Julgado em 14/06/2012)

EMENTA: AGRAVO REGIMENTAL CONTRA DECISÃO MONOCRÁTICA EM QUE NEGUEI SEGUIMENTO AO RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE. ART. 557, § 1º, DO CPC. RECEBIMENTO COMO AGRAVO INTERNO. MATÉRIA PACIFICADA NO COLENDO STJ E NESTA E. CORTE - TJPA, QUE JÁ RECONHECERAM O DIREITO DOS COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES DE BEM IMÓVEL, A INDENIZAÇÕES PELOS PREJUÍZOS SOFRIDOS EM FACE DO DESCUMPRIMENTO DO PRAZO PARA ENTREGA DO IMÓVEL OBJETO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, INCLUSIVE O PRAZO DE TOLERÂNCIA, RECONHECENDO POR CONSEQUÊNCIA, A POSSIBILIDADE DE IMPOR A CONSTRUTORA/RÉ O ÔNUS DE ARCAR COM OS CUSTOS DO ALUGUEL DO AUTOR/ADQUIRENTE E DAS TAXAS CONDOMINIAIS DO EDIFÍCIO AINDA NÃO ENTREGUE, A TÍTULO DE ?LUCRO CESSANTE?, ATÉ A EFETIVA ENTREGA DA UNIDADE HABITACIONAL. NESSE CASO, A AGRAVANTE NÃO COMPROVOU, O MOTIVO DE FORÇA MAIOR OU CASO FORTUITO. AUSENTE QUALQUER INOVAÇÃO, NO PRESENTE AGRAVO INTERNO, NA SITUAÇÃO FÁTICA-JURÍDICA ESTAMPADA NO RECURSO, QUE BUSCA A RECONSIDERAÇÃO DO DECISUM FUSTIGADO. AGRAVO INTERNO CONHECIDO, PORÉM, DESPROVIDO.

(2016.03719202-73, 164.480, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2016-09-05, Publicado em 2016-09-14)

?AGRAVO REGIMENTAL CONVERTIDO EM AGRAVO INTERNO. DECISÃO MONOCRÁTICA DE NEGATIVA DE SEGUIMENTO A AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA POR CULPA DAS PROMITENTES VENDEDORAS. CARACTERIZADA. TAXA DE CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE DAS VENDEDORAS INADIMPLENTES ATÉ A TRAMISSÃO DA POSSE DO IMÓVEL AOS ADQUIRENTES. ILEGITIMIDADE PASSIVA DAS VENDEDORAS. REJEITADA. RECURSO IMPROVIDO. Havendo inadimplemento dos vendedores (agravantes) na entrega do imóvel adquirido na planta no prazo contratual ajustado entre as partes, respondem estas pelo pagamento das taxas condominiais do imóvel até a efetiva transmissão da posse aos compradores (agravados), inobstante a existência de cláusula estabelecendo a responsabilidade dos adquirentes pelo encargo, pois a previsão aplica-se na situação de adimplemento contratual na transmissão da posse do imóvel, não ocorrida por culpa das vendedoras. Interpretação de forma mais favorável ao consumidor/aderente



e compatível com os princípios da boa-fé e equidade contratual que deve ser observados na execução dos contratos. Agravo conhecido, mas improvido à unanimidade.?

(2016.03564991-16, 163.987, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2016-09-01, Publicado em 2016-09-05)

No caso concreto, restou configurada a posse dos agravantes (vendedores) e o atraso na entrega do imóvel, e por conseguinte, o seu dever de pagamento das taxas condominiais eventualmente devidas.

Daí porque, firmo entendimento quanto à manutenção da decisão agravada até o restabelecimento da normalidade contratual com a transmissão da posse aos agravados (adquirentes), considerando o princípio da boa-fé objetiva que deve orientar tanto a conclusão, como também a execução dos negócios jurídicos, permitindo que as ambiguidades sejam interpretadas de forma mais favorável ao aderente, ex vi arts. 113, 422 e 423 do CC/2002.

No mesmo sentido, o Código de Defesa do Consumidor estabelece que a interpretação das cláusulas contratuais deve ser realizada de forma mais favorável ao consumidor (art. 47), pois são nulas às cláusulas que impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviço, ou, estabeleçam obrigações abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada e/ou sejam incompatíveis com a boa-fé e a equidade contratual (art. 51, incisos I e IV).

DISPOSITIVO

Ante o exposto, CONHEÇO DO RECURSO e NEGO-LHE PROVIMENTO, mantendo todas as disposições da decisão monocrática atacada.

É como voto.

Belém, 25 de abril de 2017.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora - Relatora