

Recurso Especial Cível nº 0048730-78.2021.8.19.0203

Recorrente: ESPÓLIO DE CLAUBERTO DOS SANTOS POVOA
REP/P/INV CLAUDIA SOARES MOREIRA POVOA

Recorrido: NEUZA MARIA PEREIRA MAIA

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 517-528, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da Décima Sexta Câmara de Direito Privado, fls. 421-430 e 485-494, assim ementados:

“APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO COBRANÇA. IMÓVEL VENDIDO PELA AUTORA EM ABRIL DE 2001. REGISTRO JUNTO AO RGI COMPETENTE EM 2021. INICIATIVA DA PARTE AUTORA DÉBITOS DECORRENTE DE IPTU E TAXA DE INCÊNDIO. PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DE TAIS VERBAS, ALÉM DA CONDENAÇÃO DOS RÉUS AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. - Inconformismo dos réus que alegam ausência de ciência por parte da autora acerca do registro do imóvel adquirido em 2001. - Contrato de compra e venda celebrado entre as partes em 2001, dentro da seara da liberalidade, onde não consta cláusula específica e expressa de quem caberia a regularização do imóvel junto aos órgãos competentes. - Obediência ao princípio da boa-fé objetiva por parte dos réus. Além das obrigações e requisitos essenciais do contrato (consentimento, coisa, preço), as partes devem agir em conformidade com os padrões socialmente reconhecidos de lisura e lealdade, fato que acarreta na confiança das partes. - As despesas do registro ficam a cargo do promitente comprador. Incidência do artigo 490 do CC. Ficam a cargo do promitente comprador as despesas atinentes ao IPTU e

taxa de incêndio por se tratar de obrigação propter rem. Correta a restituição do débito.
- *Dano moral configurado. Não sendo manifestamente irrazoável o valor arbitrado a título de indenização por dano moral, deve a decisão do Juízo a quo ser mantida, incidindo a hipótese da Súmula nº 116 deste Tribunal (Aviso TJ 55/12): “a verba indenizatória do dano moral somente será modificada se não atendidos pela sentença os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade na fixação do valor da condenação.” Valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) observa os princípios da razoabilidade, da proporcionalidade e da vedação ao enriquecimento sem causa. DESPROVIMENTO DOS RECURSOS.”*

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO. MATÉRIA RECURSAL SUFICIENTEMENTE ANALISADA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. - Os embargos de declaração são cabíveis para a modificação do julgado que se apresentar omissos, contraditórios ou obscuros, bem como para sanar eventual erro material na decisão. Inteligência do art. 1.022, do CPC/2015. - Ausência de configuração do vício indicado, uma vez que o feito foi analisado em sua integralidade, estando o acórdão suficientemente fundamentado. - Segundo o STJ, mesmo após a vigência do CPC/2015, o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão (EDcl no AgRg nos EREsp 1483155/BA, CORTE ESPECIAL, DJe 03/08/2016). - Restou evidenciada a omissão dos compradores (embargante) no tocante ao registro da escritura de compra e venda. Direito potestativo. Direito do vendedor em ver regularizada a transferência da propriedade do bem para cessar as cobranças atinentes ao imóvel vendido em 2001. Ausência de ocorrência de prescrição. - Obrigação do registro incumbe aos compradores por força de lei e ausência

de convenção contratual em sentido contrário. Incidência do artigo 1245 § 1º c/c artigo 490, ambos do Código Civil. DESPROVIMENTO DO RECURSO."

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega que o acórdão teria violado os artigos 1.022, I, do Código de Processo Civil e artigos 490 e 884, do Código Civil. Sustenta que ao contrário do que foi afirmado na sentença, e confirmado pelo v. Acórdão recorrido, o art. 490 do Código Civil não estabelece que o comprador tem obrigação de efetuar a averbação da escritura de compra e venda junto à matrícula do imóvel, mas, apenas, quem tem a responsabilidade pelas despesas de tal ato.

Contrarrazões ausentes conforme certidão de fls. 546.

É o brevíssimo relatório.

Trata-se, na origem, de ação indenizatória decorrente de débitos de IPTU e Taxa de incêndio de imóvel vendido há vinte anos para efetuar o devido registro junto ao RGI. Sentença de procedência, confirmada pelo Colegiado. Vejamos para tanto, a fundamentação do acórdão recorrido:

"Como visto, os apelantes não levaram a registro o imóvel adquirido em abril de 2001, conforme depreende-se da escritura de compra e venda firmada entre as partes (index 16).

Nesta toada, diante da inércia dos apelantes em realizar a obrigação que lhes é imposta por força legislativa, a apelante efetuou o registro do imóvel junto ao RGI competente, em 30/04/2021, nos termos da certidão de ônus reais (index 21).

Deveras, é de responsabilidade do promitente comprador efetuar o pagamento das despesas atinentes ao imóvel adquirido, valendo ressaltar que a este lhe é imputa a responsabilidade de realizar o pagamento das despesas, por analogia, também, caberá ao comprador o registro.

Vale consignar que a apelada firmou a obrigação de entrega das chaves (tradição), sendo de responsabilidade dos apelantes arcar com as despesas atinentes ao registro como também as dívidas de IPTU e taxa de

incêndio por se tratar de obrigação propter rem.

Assim, caberia aos apelantes a função de regularizar o imóvel junto aos órgãos competentes, arcando com todos os pagamentos de tributos e profissionais especializados, não podendo impor a parte autora tais condutas, nem o seu desconhecimento.” (fls. 429)

O recurso não será admitido.

Inicialmente, a alegada ofensa aos dispositivos supracitados nada mais é do que inconformismo com o teor da decisão atacada, uma vez que o acórdão recorrido dirimiu, fundamentadamente, as questões submetidas ao colegiado, não se vislumbrando qualquer dos vícios do **art. 1.022 do CPC**.

Com efeito, o Órgão Julgador apreciou, com coerência, clareza e devida fundamentação, as teses suscitadas pelo Jurisdicionado durante o processo judicial, em obediência ao que determinam o artigo 93, IX da Constituição da República e, *a contrario sensu*, o **artigo 489, § 1º do CPC**.

Não se pode confundir a ausência de aperfeiçoamento da prestação jurisdicional com a entrega de forma contrária aos interesses da parte recorrente. Inexistente qualquer vício a ser corrigido porquanto o acórdão guerreado, malgrado não tenha acolhido os argumentos suscitados pelo recorrente, manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide.

Nesse sentido (grifei):

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ALUGUÉIS EM ATRASO. CONDENAÇÃO. INTERESSE DE AGIR. CERCEAMENTO DE DEFESA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso pela indicada violação dos artigos 1022 e 489 do Código de Processo Civil de 2015. Isso porque, embora rejeitados os

embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. Não há falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não corresponde à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vício ao julgado.

2. Rever os fundamentos do acórdão recorrido que levaram a concluir pela ausência de cerceamento de defesa e presença do interesse de agir, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado na instância especial, segundo o enunciado da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.947.755/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 16/8/2022.)

Ademais, quanto ao ponto central do recurso, o detido exame das razões recursais revela que o recorrente ao impugnar **acórdão que entendeu caber aos compradores as despesas com impostos e registro na compra e venda de um imóvel**, pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, inadequada para interposição de recurso especial.

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, "(...) se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ".

Assim, pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente

decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça** (*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*).

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 02 de dezembro de 2024.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Terceiro Vice-Presidente