



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 608.856 - RS (2014/0287447-1)**

**RELATORA** : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE** : VIEIRA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA  
**ADVOGADOS** : LAÉRCIO CARVALHO DOS SANTOS E OUTRO(S)  
MARCELO FABIANO IORRA  
**AGRAVADO** : FLÁVIO ARTUR MENDES  
**ADVOGADO** : ARIANE DOS SANTOS TURELLA  
**INTERES.** : IONEIDA MELO MENDES

### **EMENTA**

AGRAVO REGIMENTAL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7/STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. Inviável o recurso especial cuja análise impõe reexame do contexto fático-probatório da lide (Súmula 7 do STJ).
2. Agravo regimental a que se nega provimento.

### **ACÓRDÃO**

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 16 de dezembro de 2014(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 608.856 - RS (2014/0287447-1)**

### RELATÓRIO

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI:** Trata-se de agravo regimental interposto por VIEIRA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA contra decisão com a qual neguei provimento ao agravo em recurso especial o óbice da Súmula 7/STJ.

Sustenta a agravante que não pretende o reexame do contexto probatório, mas a valoração da prova. Alega que o reconhecimento do prazo prescricional não depende da matéria fática e é matéria de ordem pública, passível de reconhecimento de ofício.

Defende, ainda, que o direito dos agravados foi violado na data em que deveriam ter recebido as unidades objeto da promessa de compra e venda e que o ajuizamento da ação ordinária na qual foi determinada a entrega dos imóveis não interrompeu a prescrição.

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 608.856 - RS (2014/0287447-1)**

### VOTO

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora):** Não obstante os argumentos expendidos pela agravante, verifica-se que a tese jurídica veiculada nas razões do regimental não é capaz de modificar o posicionamento anteriormente firmado. Em assim sendo, mantém-se, na íntegra, por seus próprios fundamentos, a decisão ora agravada, nos seguintes termos:

Trata-se de agravo interposto por VIEIRA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA contra não admissão, na origem, de recurso especial fundamentado no artigo 105, inciso III, da Constituição Federal, manejado em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Nas razões do especial, alega a parte agravante violação do artigo 206, § 3º, V, do CC.

O acórdão, objeto de impugnação do especial cujo seguimento fora, na origem, denegado, ficou assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PRESCRIÇÃO REJEITADA. MORA NA ENTREGA DO BEM. DANOS MORAIS CONFIGURADOS.

PRESCRIÇÃO: As ações em que se busca a reparação civil por danos morais submetem-se ao prazo prescricional de três anos, instituído no art. 206, §3º, V, do CC. No caso analisado, o termo inicial incidente não é aquele da entrega do bem, considerando o ajuizamento de ação ordinária em 2008, que determinou a requerida na entrega do bem devidamente acabado.

Prefacial rejeitada.

DOS DANOS MORAIS: Para que ocorra uma indenização por danos morais, devem estar presentes os requisitos essenciais, tais como a conduta, o prejuízo, o nexo de causalidade entre a conduta e o dano e a culpa, quando se tratar de responsabilidade subjetiva.

Demonstrado nos autos os prejuízos suportados pelos autores, já que a entrega do imóvel, devidamente acabado, ocorreu cerca de 05 anos após a data da compra.

O razoável é manter o valor do dano moral, pois de acordo



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

com os parâmetros que se adota no âmbito deste Colegiado e do Tribunal de Justiça e por este Colegiado.

ÔNUS SUCUMBENCIAIS: Redistribuídos, considerando o resultado da ação e o correto decaimento das partes.

PREQUESTIONAMENTO: Não se negou vigência a qualquer dispositivo constitucional ou infraconstitucional.

DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO. (e-STJ fl. 331)

Sustenta a agravante, em síntese, que a pretensão do agravado está prescrita.

Assim delimitada a controvérsia, o Tribunal de origem baseou-se na interpretação de fatos para afastar a prescrição, nos seguintes termos:

Sustenta a parte apelante estar prescrita a pretensão portal, considerando que a ação foi ajuizada somente em 2009, quando o contrato previa a entrega do bem para 2003.

No entanto, não há como acolher a prejudicial suscitada, pois, muito embora o direito à reparação civil discutido nos presentes autos realmente se submeta ao prazo de 03 (três) anos, instituído no art. 206, §3º, V, do CC, o termo inicial da sua contagem não corresponde àquele indicado pela apelante, ou seja, 31.06.2003.

Gize-se que, em 2008, foi ajuizada pelos autores ação ordinária em face da requerida, na qual um dos pedidos referia-se, justamente, à entrega do bem perfeito e acabado nos termos do contrato ajustado. Logo, ainda que a entrega tenha sido marcada para 2003, ou ainda que os demandantes tenham passado a residir no local em 2004, é de se salientar que apenas com o ajuizamento daquela ação é que o imóvel foi devidamente entregue, com o habite-se.

Logo, não tendo a parte autora conseguido resolver extrajudicialmente as questões relativas ao imóvel, precisando ingressar com demanda judicial, o direito à pretensão reparatória discutida neste feito apenas nasceu com a decisão proferida nos autos da ação de nº 141/10400035995, que reconheceu o descumprimento contratual por parte da requerida e o dever desta em entregar o bem nos termos em que ajustado, com os devidos acabamentos. (e-STJ fls. 334/335)



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Assim, rever as conclusões do acórdão recorrido implicaria necessariamente o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado nesta instância especial, consoante entendimento da Súmula 7/STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

No mesmo sentido da decisão ora agravada:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. VENDA DE MOTOR. VÍCIO OCULTO. ILEGITIMIDADE ATIVA. NÃO ACOLHIMENTO. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Inviável, em sede de recurso especial, rever o entendimento do acórdão recorrido sobre a legitimidade ativa ad causam e sobre o termo inicial da prescrição, tendo em vista que a análise dos temas demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, procedimento vedado nos termos da Súmula nº 7/STJ.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 135.674/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/10/2014, DJe 24/10/2014)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DO DEVEDOR. PRESCRIÇÃO. SURGIMENTO DA PRETENSÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O termo inicial do prazo da prescrição corresponde à data em que é violado o direito, momento em que nasce a pretensão para o seu titular (art. 189 do CC/2002).

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.

(...)

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 338.201/PR, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 16/09/2014, DJe



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

22/09/2014)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DISPOSITIVOS SUPOSTAMENTE VIOLADOS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. TERMO INICIAL DA PRESCRIÇÃO. MATÉRIA FÁTICA. REEXAME. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. (AgRg no AREsp 246.873/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/08/2014, DJe 26/08/2014)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.  
É como voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0287447-1      **PROCESSO ELETRÔNICO**      **AgRg no AREsp 608.856 / RS**

Números Origem: 141/1.09.0005248-1 2790209520138217000 4173767020138217000 4945791120138217000  
70056927494 70057699522 70058866625

EM MESA

JULGADO: 16/12/2014

#### **Relatora**

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

#### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : VIEIRA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA  
ADVOGADOS : LAÉRCIO CARVALHO DOS SANTOS E OUTRO(S)  
MARCELO FABIANO IORRA  
AGRAVADO : FLÁVIO ARTUR MENDES  
ADVOGADO : ARIANE DOS SANTOS TURELLA  
INTERES. : IONEIDA MELO MENDES

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

#### **AGRAVO REGIMENTAL**

AGRAVANTE : VIEIRA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA  
ADVOGADOS : LAÉRCIO CARVALHO DOS SANTOS E OUTRO(S)  
MARCELO FABIANO IORRA  
AGRAVADO : FLÁVIO ARTUR MENDES  
ADVOGADO : ARIANE DOS SANTOS TURELLA  
INTERES. : IONEIDA MELO MENDES

#### **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.