



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.519.685 - SP (2019/0169157-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : PAMPLONA LOTEAMENTO LTDA
ADVOGADOS : ALCEU LUIZ CARREIRA - SP124489
ADILSON ELIAS DE OLIVEIRA SARTORELLO - SP160824
DIRCEU CARREIRA JUNIOR - SP209866
JOÃO VICTOR QUAGGIO - SP301656
AGRAVADO : VALDIR APARECIDO FACIN
AGRAVADO : APARECIDA ANGELINA BERTHOLO FACIN
AGRAVADO : DENILSON CESAR FACIN
AGRAVADO : LILIAN VIVIANE ROSSI FACIN
ADVOGADOS : ÁLISSON CARIDI - SP208058
Daniel de Angeles Augusto Pereira - SP248837
INTERES. : H. AIDAR PAVIMENTACAO E OBRAS LIMITADA
INTERES. : ASSUÃ CONSTRUÇÕES ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADOS : LUIZ BOSCO JUNIOR - SP095451
ANDRÉ LUIZ BIEN DE ABREU E OUTRO(S) - SP184586

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA. PARALISAÇÃO DAS OBRAS POR DECISÃO JUDICIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA E AÇÃO POPULAR QUE DISCUTEM A REGULARIDADE DO EMPREENDIMENTO. PREJUDICIALIDADE EXTERNA NÃO RECONHECIDA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. SUSPENSÃO DO PROCESSO. NÃO OBRIGATORIEDADE. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "*a paralisação do processo em virtude de prejudicialidade externa não possui caráter obrigatório, cabendo ao juízo local aferir a plausibilidade da suspensão consoante as circunstâncias do caso concreto*" (AgInt no AREsp 846.717/RS, Rel. **Ministro MOURA RIBEIRO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/11/2017, DJe de 30/11/2017).

2. As instâncias ordinárias, examinando as circunstâncias da causa, concluíram pela inexistência de prejudicialidade externa no caso, observando que a paralisação das obras pela Justiça Federal, em razão do ajuizamento de ações coletivas - ação civil pública e ação popular -, que discutem a regularidade do loteamento, constitui *res inter alios acta* em relação ao promissário comprador, não afetando o julgamento da demanda que visa à rescisão do contrato de promessa de compra e venda em razão do atraso na entrega do imóvel.

3. A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem, a fim de verificar a prejudicialidade no caso concreto, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada na via estreita do recurso especial (Súmula 7 do STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente) e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 15 de outubro de 2019 (Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.519.685 - SP (2019/0169157-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : PAMPLONA LOTEAMENTO LTDA
ADVOGADOS : ALCEU LUIZ CARREIRA - SP124489
ADILSON ELIAS DE OLIVEIRA SARTORELLO - SP160824
DIRCEU CARREIRA JUNIOR - SP209866
JOÃO VICTOR QUAGGIO - SP301656
AGRAVADO : VALDIR APARECIDO FACIN
AGRAVADO : APARECIDA ANGELINA BERTHOLO FACIN
AGRAVADO : DENILSON CESAR FACIN
AGRAVADO : LILIAN VIVIANE ROSSI FACIN
ADVOGADOS : ÁLISSON CARIDI - SP208058
Daniel de Angeles Augusto Pereira - SP248837
INTERES. : H. AIDAR PAVIMENTACAO E OBRAS LIMITADA
INTERES. : ASSUÃ CONSTRUÇÕES ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADOS : LUIZ BOSCO JUNIOR - SP095451
ANDRÉ LUIZ BIEN DE ABREU E OUTRO(S) - SP184586

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por PAMPLONA LOTEAMENTO LTDA contra decisão de fls. 895/900, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial sob o fundamento de incidência da Súmula 7/STJ na análise da necessidade de paralisação do processo em razão de alegação de prejudicialidade externa.

Nas razões do agravo interno, a parte agravante defende a desnecessidade de revolvimento de provas para análise do mérito da questão e a necessidade de que o STJ se manifeste acerca da questão de fato, porque essencial para o deslinde do caso concreto.

Alega que o acórdão recorrido incorreu em decisão "ultra petita", pois concedeu à parte agravada mais do que ela pediu.

Requer seja deferido efeito suspensivo ao agravo interno, porque "está devidamente caracterizado o *“fumus boni iuris”* e o *“periculum in mora”* (fl. 912).

Sustenta a necessidade de provimento do recurso especial para determinar a suspensão do processo em razão de evidente prejudicialidade externa, consubstanciada na existência de ação civil pública em trâmite que pode resultar em decisões conflitantes.

Ao final, requer a reforma da decisão agravada, ou, se mantida, seja o presente feito levado a julgamento perante a eg. Quarta Turma.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Apresentada impugnação às fls. 923/927.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.519.685 - SP (2019/0169157-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : PAMPLONA LOTEAMENTO LTDA
ADVOGADOS : ALCEU LUIZ CARREIRA - SP124489
ADILSON ELIAS DE OLIVEIRA SARTORELLO - SP160824
DIRCEU CARREIRA JUNIOR - SP209866
JOÃO VICTOR QUAGGIO - SP301656
AGRAVADO : VALDIR APARECIDO FACIN
AGRAVADO : APARECIDA ANGELINA BERTHOLO FACIN
AGRAVADO : DENILSON CESAR FACIN
AGRAVADO : LILIAN VIVIANE ROSSI FACIN
ADVOGADOS : ÁLISSON CARIDI - SP208058
Daniel de Angeles Augusto Pereira - SP248837
INTERES. : H. AIDAR PAVIMENTACAO E OBRAS LIMITADA
INTERES. : ASSUÃ CONSTRUÇÕES ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADOS : LUIZ BOSCO JUNIOR - SP095451
ANDRÉ LUIZ BIEN DE ABREU E OUTRO(S) - SP184586

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Em que pesem as alegações da parte agravante, não merece reforma a decisão agravada.

Isso, porque, segundo o entendimento desta Corte, a paralisação do processo em razão de prejudicialidade externa não é obrigatória, cabendo às instâncias ordinárias aferir a necessidade de suspensão diante das circunstâncias do caso concreto. Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO NA VIGÊNCIA DO NCPC. AÇÃO DE PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS. DEFERIMENTO. ART. 265, IV, A, DO CPC. VIOLAÇÃO. INOCORRÊNCIA. ARTS. 867 e 869 do CPC/73. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS PARA DEFERIMENTO DA MEDIDA. REFORMA. SÚMULA Nº 7 DO STJ.

1. Aplicabilidade do NCPC ao caso concreto ante os 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.

2. O STJ possui o entendimento de que a paralisação do processo em virtude de prejudicialidade externa não possui caráter obrigatório, cabendo ao juízo local aferir a plausibilidade da suspensão consoante as circunstâncias do caso concreto. Precedentes.

3. Tendo a Corte de origem, com base no suporte fático da causa, decido pela desnecessidade da suspensão da ação cível enquanto se decide a ação penal em trâmite na 1ª Vara Criminal da Comarca de Santo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ângelo/RS, rever tal entendimento esbarra no óbice da Súmula nº 7 do STJ. 4. A discussão acerca do preenchimento ou não dos requisitos necessários para o deferimento do protesto requerido enseja reexame dos fatos da causa, incindo, no ponto, o enunciado da Súmula nº 7 do STJ.

5. Agravo interno não provido, com aplicação de multa."

(AgInt no AREsp 846.717/RS, Rel. **Ministro MOURA RIBEIRO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/11/2017, DJe de 30/11/2017, g.n.)

"AGRAVOS INTERNOS NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. PRINCÍPIO DA UNIRRECORRIBILIDADE DAS DECISÕES. AGRAVO NÃO CONHECIDO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. PREJUDICIALIDADE EXTERNA NÃO RECONHECIDA. IMPOSSIBILIDADE DE DECISÕES CONTRADITÓRIAS. ALTERAÇÃO DAS PREMISSAS ADOTADAS. SÚMULA 7 DO STJ. DILAÇÃO PROBATÓRIA. INADMISSIBILIDADE NA OBJEÇÃO. PRIMEIRO RECURSO DESPROVIDO. SEGUNDO RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. A interposição de dois recursos pela mesma parte e contra a mesma decisão impede o conhecimento do segundo recurso, haja vista a preclusão consumativa e o princípio da unirrecorribilidade das decisões.

2. As instâncias ordinárias mantiveram em curso execução, não obstante o pedido de suspensão por prejudicialidade externa, sob o fundamento de inexistir a possibilidade de decisões contraditórias, porque a ação de conhecimento busca elastecer o prazo para o pagamento da dívida e discutir práticas que os devedores consideram abusivas, e a execução tem apenas o intuito de satisfazer o crédito. Asseveraram, também, não ser possível reconhecer de plano a possibilidade ou não do alongamento da dívida e que a dilação probatória não é admitida na exceção de pré-executividade.

3. A jurisprudência desta Corte afirma que cabe ao juízo aferir a prejudicialidade externa consoante as circunstâncias do caso concreto. Precedentes: AgRg no AREsp 334.989/MG, Rel. Min. OLINDO MENEZES, DJe de 8.10.2015; AgRg no REsp 1.423.021/ES, Rel. Min. HUMBERTO MARTINS, DJe de 9.2.2015.

4. A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem, a fim de decidir sobre a existência de prejudicialidade no caso concreto, demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada na via estreita do recurso especial pela Súmula 7 do STJ. 5. A Primeira Seção desta Corte de Justiça firmou orientação, em julgamento de recurso especial repetitivo, de que: "a exceção de pré-executividade é cabível quando atendidos simultaneamente dois requisitos, um de ordem material e outro de ordem formal, ou seja: (a) é indispensável que a matéria invocada seja suscetível de conhecimento de ofício pelo juiz; e (b) é indispensável que a decisão possa ser tomada sem necessidade de dilação probatória" (REsp 1.110.925/SP, Rel. Min. TEORI ALBINO ZAVASCKI, DJe de 4/5/2009).

6. Primeiro agravo interno desprovido, e o segundo, não conhecido."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(AgInt no AREsp 962.894/DF, **de minha relatoria**, QUARTA TURMA, julgado em 19/09/2017, DJe de 13/10/2017, g.n.)

In casu, a Corte Estadual concluiu pela inexistência de prejudicialidade entre o julgamento da Ação Civil Pública e outros processos em trâmite e a presente demanda, uma vez que a parte autora pleiteia a rescisão de contrato de promessa de compra e venda em razão do atraso na entrega do imóvel adquirido, cuja obra se encontra paralisada sem previsão para conclusão, e os demais processos discutem a regularidade do empreendimento. Leiam-se, a propósito, os seguintes trechos da r. sentença e do v. acórdão recorrido:

"Incabível, também, a suspensão da ação para aguardar o trânsito em julgado de todas as ações que discutem a legalidade do empreendimento, eis que, independentemente do resultado destas ações, o inadimplemento contratual já restou configurado.

Não cabe discutir nesta ação o resultado dos demais processos, que em nada interferem nos fundamentos da rescisão contratual.

Portanto, incabível discutir ou decidir nestes autos as inúmeras alegações apresentadas pelos réus, relacionadas à regularidade do empreendimento, pois referidas questões serão decididas nos respectivos processos que estão em andamento, ou seja, legalidade do empreendimento, validade das matrículas, ofensa à legislação ambiental, regularidade do sistema de drenagem, dentre outras apresentadas na contestação.

O processo em questão trata tão somente do inadimplemento contratual e não está condicionado à solução definitiva naqueles processos." (fls. 517/518, g.n.)

"E, no caso em análise, os documentos juntados aos autos são suficientes ao deslinde da ação, inexistindo cerceamento de defesa ou necessidade de suspensão do feito até o trânsito em julgado da Ação Civil Pública, porquanto o autor pretende a rescisão contratual.

Ainda que não tenha ocorrido a alteração na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis de Agudo/SP, fato é que a sua exata localização está sendo objeto de questionamento judicial.

É incontroverso nos autos que as obras do loteamento foram paralisadas por decisão judicial, que discute a legalidade do loteamento, inexistindo prazo para conclusão e/ou entrega do imóvel ao autor.

Ressalto, ainda, que, conforme a Súmula 161 do Tribunal de Justiça de São Paulo: "Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram "res inter alios acta" em relação ao compromissário adquirente".

Destarte, aplicando-se tal entendimento, havendo atraso na entrega do imóvel, cuja obra encontra-se paralisada, resta configurado o inadimplemento contratual das rés, sendo de rigor a decretação da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

rescisão contratual.

Neste sentido:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO. RESCISÃO POR CULPA DAS VENDEDORAS. Autora ajuizou a presente demanda visando a rescisão do compromisso de compra e venda de lote com a consequente devolução dos valores pagos, ante a paralização das obras por irregularidades no empreendimento.

Sentença de parcial procedência. Apelo das rés. 1 Apelo corre Pamplona com pedido de concessão de gratuidade de justiça em suas razões. Inércia após indeferimento do pedido. Art. 101, § 2º, do Novo Código de Processo Civil. Deserção reconhecida.

*Recurso deserto a que se nega conhecimento. Recurso não conhecido. 2. Legitimidade passiva e responsabilidade solidária entre as requeridas (arts. 7º, § único, 18, caput, e 25, §1º, do CDC). Questão que, ademais, já foi dirimida por decisão transitada em julgado. Distribuição de responsabilidade entre as vendedoras deve ocorrer em ação de regresso. 3. **Pedido de suspensão do processo. Objeto de análise da ação restrito à rescisão do compromisso de compra e venda celebrado entre as partes. Irrelevantes os desfechos da ação civil pública e dos demais processos que correm na Justiça Federal acerca da regularidade e liberação do empreendimento.** 4. Preliminar de cerceamento de defesa que deve ser afastada. Documentos juntados aos autos que eram suficientes para a solução do litígio.*

Magistrado que não é obrigado a deferir todas as provas postuladas pelas partes. 5. Abusividade do contrato que não estabelece claramente prazo para a entrega (art. 39, inciso XII, do CDC). Empreendimento não entregue até hoje. Atraso verificado. Alegação de força maior descabida. Percalços na aprovação e concretização do empreendimento são fortuitos internos inerentes à atividade. Art. 927, parágrafo único, CC. Responsabilidade objetiva do fornecedor. Arts. 12 e 14, CDC. Rescisão e devolução integral da quantias pagas devidas. 6. Recurso da corre Pamplona não conhecido, desprovido o apelo das requeridas Assuã e H. Aidar. (TJSP; Apelação 1014894-57.2014.8.26.0071; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Agudos - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 16/05/2018; Data de Registro: 17/05/2018)" (fls. 830/831, g.n.)

Nesse contexto, de fato, a modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido acerca da necessidade de suspensão do processo, nos termos em que requerida pela agravante, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

Por fim, registre-se que, no caso, a questão relativa à suposta existência de julgamento *ultra petita* não foi examinada pelo Tribunal *a quo*, tampouco foram opostos embargos de declaração ao acórdão recorrido, carecendo assim, portanto, do necessário prequestionamento. Incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.

Ademais, a matéria não foi apresentada no recurso especial, caracterizando indevida inovação recursal.

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno, estando prejudicada a análise do pedido de efeito suspensivo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2019/0169157-2 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.519.685 /
SP

Número Origem: 10006693720158260058

PAUTA: 15/10/2019

JULGADO: 15/10/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **HINDEMBURGO CHATEAUBRIAND PEREIRA DINIZ FILHO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	PAMPLONA LOTEAMENTO LTDA
ADVOGADOS	:	ALCEU LUIZ CARREIRA - SP124489 ADILSON ELIAS DE OLIVEIRA SARTORELLO - SP160824 DIRCEU CARREIRA JUNIOR - SP209866 JOÃO VICTOR QUAGGIO - SP301656
AGRAVANTE	:	H. AIDAR PAVIMENTACAO E OBRAS LIMITADA
AGRAVANTE	:	ASSUÃ CONSTRUÇÕES ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADOS	:	LUIZ BOSCO JUNIOR - SP095451 ANDRÉ LUIZ BIEN DE ABREU E OUTRO(S) - SP184586
AGRAVADO	:	VALDIR APARECIDO FACIN
AGRAVADO	:	APARECIDA ANGELINA BERTHOLO FACIN
AGRAVADO	:	DENILSON CESAR FACIN
AGRAVADO	:	LILIAN VIVIANE ROSSI FACIN
ADVOGADOS	:	ÁLISSON CARIDI - SP208058 Daniel de Angeles Augusto Pereira - SP248837

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	PAMPLONA LOTEAMENTO LTDA
ADVOGADOS	:	ALCEU LUIZ CARREIRA - SP124489 ADILSON ELIAS DE OLIVEIRA SARTORELLO - SP160824 DIRCEU CARREIRA JUNIOR - SP209866 JOÃO VICTOR QUAGGIO - SP301656
AGRAVADO	:	VALDIR APARECIDO FACIN
AGRAVADO	:	APARECIDA ANGELINA BERTHOLO FACIN
AGRAVADO	:	DENILSON CESAR FACIN



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVADO : LILIAN VIVIANE ROSSI FACIN
ADVOGADOS : ÁLISSON CARIDI - SP208058
Daniel de Angeles Augusto Pereira - SP248837
INTERES. : H. AIDAR PAVIMENTACAO E OBRAS LIMITADA
INTERES. : ASSUÃ CONSTRUÇÕES ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADOS : LUIZ BOSCO JUNIOR - SP095451
ANDRÉ LUIZ BIEN DE ABREU E OUTRO(S) - SP184586

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 interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente) e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.