

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1329789 - MS (2018/0159652-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : RESIDENCIAL RIO DA PRATA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : CASA & TERRA IMOBILIÁRIA E ENGENHARIA LTDA.
ADVOGADOS : EVERALDO BRAUN - RO006266
FRANCISCO DE SOUZA RANGEL - RO002464
LAYANE BARCELOS DE SOUZA - DF043973
AGRAVADO : GILMAR GOIS DA SILVA
ADVOGADOS : ANNE KARINE DE LIMA SOUZA ROSSI - MS015289
DAIANE MARIA TOFFANIN - MS021659
INTERES. : MUNICIPIO DE CHAPADA DO SUL
PROCURADOR : TATIANA DE MELLO RAMOS E OUTRO(S) - MS007699

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. VENDA DE LOTES. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. OBRAS DE INFRAESTRUTURA NÃO REALIZADAS. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVOS DE LEI. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 DO STJ. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC/2015 NÃO SUSCITADA. INVIABILIDADE DE PREQUESTIONAMENTO FICTO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS ARTIGOS SUPOSTAMENTE VULNERADOS. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA 284/STF. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. LEI MUNICIPAL N. 233/1996. DISCUSSÃO COM BASE EM DIREITO LOCAL. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DA SÚMULA 280/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Prequestionamento dos artigos tidos por vulnerados não realizado. Súmula 211/STJ.
2. Segundo a jurisprudência do STJ, "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 Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/4/2017, DJe 10/4/2017).
3. A falta de indicação dos dispositivos legais que teriam sido eventualmente violados faz incidir à hipótese o teor da Súmula 284 do STF, por analogia: É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia.
4. A revisão das conclusões estaduais demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, ante os óbices dispostos nas Súmulas 5 e 7/STJ.
5. O exame de normas de caráter local é inviável no âmbito do recurso especial, em

virtude da vedação prevista na Súmula 280 do STF, segundo a qual "por ofensa a direito local não cabe recurso extraordinário". Precedentes.

6. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

7. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 01 de Abril de 2019 (Data do Julgamento)

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.329.789 - MS (2018/0159652-4)**RELATÓRIO****O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:**

Cuida-se de agravo interno interposto por RESIDENCIAL RIO DA PRATA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e OUTRA contra a decisão de fls. 965-972 (e-STJ), da lavra deste signatário, que conheceu do agravo para não conhecer do ao recurso especial das ora agravantes.

O aludido apelo especial foi deduzido com base no art. 105, III, a, da Constituição Federal, em desafio a acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul, assim ementado (fl. 570, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM TUTELA ANTECIPADA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. APELAÇÃO. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. VENDA DE LOTES. DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO QUANTO A REALIZAÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 14 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DANO MORAL E MATERIAL. CONFIGURADO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. MANTIDO. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

Mantém-se a sentença que julgou parcialmente procedente os pedidos da inicial, porquanto as empresas loteadora e comercializadora de lotes, respondem pelos danos decorrentes do atraso nas obras de infraestrutura pelas quais estava incumbida de realizar.

A conclusão das obras de infraestrutura básica, considerado somente o mínimo determinado pela Lei (art. 2º, §§ 5º e 6º, Lei nº 6.766/79), deveria preexistir à alienação levada a efeito pela loteadora, de modo que, com mais razão, deve ser reconhecida a falta de razoabilidade da cláusula que submete o compromissário comprador a uma espera para ver cumprida obrigação inerente à própria condição de loteadora da ré.

Forte no princípio da razoabilidade, considerando ainda a repercussão dos fatos na vida do autor e os transtornos que lhe foram causados, tenho que o valor da condenação deve ser mantido em R\$ 20.000,00, montante este em melhor consonância com os objetivos da reparação civil, quais sejam, a compensação do dano, a punição ao ofensor e a desmotivação social da conduta lesiva.

Os embargos de declaração opostos foram desacolhidos (fls. 644-651,

e-STJ).

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 656-674), as recorrentes alegaram que o acórdão impugnado incorreu em violação destes normativos:

a) arts. 18 e 25 da Lei 6.766/1979; e

b) Lei Municipal 233/1996.

Sustentaram, em síntese que: (i) nos termos da legislação citada, o prazo para finalização das obras de infraestrutura era de 2 (dois) anos, renovável por igual período, durante o qual não há proibição de comercialização do empreendimento; (ii) considerando que o loteamento em questão teve seu projeto aprovado em 29/7/2015, o prazo para finalização das referidas obras de infraestrutura era 29/7/2017, que foi cumprido pelas recorrentes, não havendo se falar em descumprimento contratual antes dessa data; e (iii) inexistência de ato ilícito a ensejar sua condenação ao pagamento de indenização por danos morais.

Em razão do juízo prévio negativo de admissibilidade, as ora recorrentes interpuseram agravo (art. 1.042 do CPC/2015), do qual se conheceu para não conhecer do recurso especial, pelos seguintes fundamentos: a) aplicação da Súmula 211/STJ, por falta de prequestionamento dos artigos de lei tidos por vulnerados, e inviabilidade de prequestionamento ficto ante a ausência dos requisitos; b) incidência da Súmula 284/STF, por deficiência na fundamentação do recurso; c) impossibilidade de revisão das conclusões estaduais, em decorrência dos óbices dispostos nas Súmulas 5 e 7/STJ; e d) aplicação da Súmula 280/STF, em razão da discussão em direito local.

No presente agravo interno (fls. 976-1.102, e-STJ), as agravantes pugnam pela inaplicabilidade dos óbices apontados para o desprovimento do reclamo, ao tempo que repisam os termos já expendidos no recurso especial.

Ao final, requerem a reconsideração da decisão agravada ou a apreciação do agravo interno pelo Colegiado.

Sem impugnação, conforme certidão à fl. 1.105 (e-STJ).

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.329.789 - MS (2018/0159652-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : RESIDENCIAL RIO DA PRATA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : CASA & TERRA IMOBILIÁRIA E ENGENHARIA LTDA.
ADVOGADOS : EVERALDO BRAUN - RO006266
FRANCISCO DE SOUZA RANGEL - RO002464
LAYANE BARCELOS DE SOUZA - DF043973
AGRAVADO : GILMAR GOIS DA SILVA
ADVOGADOS : ANNE KARINE DE LIMA SOUZA ROSSI - MS015289
DAIANE MARIA TOFFANIN - MS021659
INTERES. : MUNICIPIO DE CHAPADAO DO SUL
PROCURADOR : TATIANA DE MELLO RAMOS E OUTRO(S) - MS007699

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. VENDA DE LOTES. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. OBRAS DE INFRAESTRUTURA NÃO REALIZADAS. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVOS DE LEI. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 DO STJ. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC/2015 NÃO SUSCITADA. INVIABILIDADE DE PREQUESTIONAMENTO FICTO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS ARTIGOS SUPOSTAMENTE VULNERADOS. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA 284/STF. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. LEI MUNICIPAL N. 233/1996. DISCUSSÃO COM BASE EM DIREITO LOCAL. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DA SÚMULA 280/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Prequestionamento dos artigos tidos por vulnerados não realizado. Súmula 211/STJ.
2. Segundo a jurisprudência do STJ, "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 Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/4/2017, DJe 10/4/2017).
3. A falta de indicação dos dispositivos legais que teriam sido eventualmente violados faz incidir à hipótese o teor da Súmula 284 do STF, por analogia: É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia.
4. A revisão das conclusões estaduais demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, ante os óbices dispostos nas Súmulas 5 e 7/STJ.
5. O exame de normas de caráter local é inviável no âmbito do recurso especial, em virtude da vedação prevista na Súmula 280 do STF, segundo a qual "por ofensa a direito local não cabe recurso extraordinário". Precedentes.
6. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.
7. Agravo interno desprovido.

VOTO**O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):**

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para a reconsideração da decisão.

Com efeito, conforme asseverado na decisão agravada, no que se refere à alegada violação da Lei Municipal 233/1996, afasta-se a competência do STJ para sua análise diante da vedação prevista na Súmula n. 280 do STF, por analogia, segundo a qual "por ofensa a direito local não cabe recurso extraordinário".

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO QUE DEIXA DE IMPUGNAR ESPECIFICAMENTE OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO ORA AGRAVADA. INCIDÊNCIA DOS ARTS. 932, III, E 1.021, § 1º, DO CPC/2015 E DA SÚMULA 182 DO STJ. PREPARO EM EMBARGOS INFRINGENTES. ANÁLISE DE LEI LOCAL. SÚMULA 280 /STF. PREPARO. AUSÊNCIA. ABERTURA DE PRAZO. INVIABILIDADE. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

1. [...]

2. A análise da questão do preparo dos embargos infringentes opostos no Tribunal de origem **remete à análise de legislação local, qual seja, a Lei Estadual nº 11.608/2003, o que atrai a incidência da Súmula 280 do STF e impede o conhecimento do recurso quanto ao ponto.**

3. Considerando a moldura fática delineada nas instâncias ordinárias, verifica-se a conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência do STJ no sentido de que a falta de comprovação integral do recolhimento do preparo do recurso interposto na vigência do CPC de 1973 não enseja a abertura de prazo para sua complementação nos termos do art. 511, § 2º, do CPC/1973. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno não conhecido. (AgInt no AREsp 1.094.644/SP, Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, DJe de 22/11/2017) (Sem grifos no original)

No que diz respeito à alegada afronta aos arts. 18 e 25 da Lei 6.766/1979, verifica-se não terem sido eles objeto de exame pela instância ordinária, mesmo após a interposição de embargos declaratórios, razão pela qual incide na espécie a Súmula 211 do STJ, ante a ausência do necessário prequestionamento viabilizador do recurso especial, requisito indispensável ao acesso às instâncias excepcionais.

Com efeito, o prequestionamento ocorre quando a causa tiver sido

decidida à luz da legislação federal indicada, com emissão de juízo de valor acerca dos respectivos dispositivos legais, interpretando-se sua aplicação ou não ao caso concreto, o que não se deu na presente hipótese.

Importa assinalar, ainda, que o prequestionamento ficto, previsto no art. 1.025 do CPC/2015, só é admissível quando, após a oposição de embargos de declaração na origem, o recorrente suscitar a violação ao art. 1.022 do mesmo diploma, porquanto somente dessa forma é que o órgão julgador poderá verificar a existência do vício e proceder à supressão de grau. Contudo, não houve alegação de violação do art. 1.022 do recurso especial aviado.

A propósito:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INVENTÁRIO. - LIQUIDAÇÃO PARCIAL DE SOCIEDADE LIMITADA. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS PROPORCIONAIS ÀS COTAS INVENTARIADAS - HERDEIROS SÓCIOS EM CONDOMÍNIO - CABIMENTO - PRESCRIÇÃO DO DIREITO - NÃO OCORRÊNCIA.

01. Inviável o recurso especial na parte em que a insurgência recursal não estiver calcada em violação a dispositivo de lei, ou em dissídio jurisprudencial.

02. Avaliar o alcance da quitação dada pelos recorridos e o que se apurou a título de patrimônio líquido da empresa, são matérias insuscetíveis de apreciação na via estreita do recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

03. Inviável a análise de violação de dispositivos de lei não prequestionados na origem, apesar da interposição de embargos de declaração.

04. 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.

05. O pedido de abertura de inventário interrompe o curso do prazo prescricional para todas as pendengas entre meeiro, herdeiros e/ou legatários que exijam a definição de titularidade sobre parte do patrimônio inventariado.

06. Recurso especial não provido (REsp n. 1.639.314/MG, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/4/2017, DJe 10/4/2017 - sem grifo no original).

No tocante à alegação de não serem devidos os danos morais pleiteados em razão da ausência de sua configuração, cumpre assinalar que o recurso especial é de fundamentação vinculada, no qual o efeito devolutivo se opera tão somente nos termos do que foi impugnado.

Assim, **a ausência de indicação dos artigos tidos por vulnerados** não permite verificar se a legislação federal infraconstitucional ficou, ou não, malferida, sendo de rigor a incidência do enunciado sumular n. 284 do Supremo Tribunal Federal.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. HIGIDEZ DOS TÍTULOS. OFENSA AOS ARTS. 535, 165 E 458, II, DO CPC. INOCORRÊNCIA. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO A ARTIGOS DA CONSTITUIÇÃO. DESCABIMENTO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO PRECISA DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. DECISÕES FUNDAMENTADAS NA ANÁLISE DAS PROVAS. SÚMULAS 5 E 7. [...] 2. O uso da fórmula aberta "e seguintes" para a indicação dos artigos tidos por violados revela fundamentação deficiente, o que faz incidir a Súmula n. 284/STF. Isso porque o especial é recurso de fundamentação vinculada, não lhe sendo aplicável o brocardo *iura novit curia* e, portanto, ao relator, por esforço hermenêutico, não cabe extrair da argumentação qual dispositivo teria sido supostamente contrariado a fim de suprir deficiência da fundamentação recursal, cuja responsabilidade é inteiramente do recorrente. [...] 5. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1124819/AM, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 03/06/2014, DJe 12/06/2014).

Na hipótese ora em análise, ao dirimir a controvérsia, o Tribunal de origem concluiu pela configuração dos danos morais indenizáveis, e reduziu o valor fixado a esse título, conforme os termos abaixo transcritos (fls. 573-576, e-STJ):

(...)

A sentença atacada, naquilo que interessa à solução da lide, encontra-se vertida nos seguintes termos:

Não há dúvida acerca da incidência das normas consumeristas na relação entre o autor e as requeridas Residencial Rio da Prata e Casa & Terra Imobiliária, por se tratar de avença entre consumidor e fornecedoras.

(...)

Pois bem. Dentre as normas aplicáveis ao presente caso, destaca-se a Lei 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

A definição de loteamento encontra-se estampada no artigo 2º da referida norma, a saber:

[...] Além disso, o referido artigo estabelece em seu § 5º o que se entende por infraestrutura básica dos parcelamento, a qual deve abranger "equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação." A mesma norma estabelece os procedimentos para aprovação (artigos 12 e 16) e registro (artigos 18 a 24) dos loteamentos.

Já no âmbito local, aplicam-se aos loteamentos a Lei n. 233/96 - Código de Parcelamento do Solo Urbano, as Leis Complementares n. 74/2016 - Plano Diretor, e n. 84/2015 - Lei de Zoneamento e a Lei n. 012/89 - Código de Obras.

(...)

Com base nas normas acima elencadas, **depreende-se que a comercialização de unidades de loteamento urbano pressupõe a finalização das obras de infraestrutura básica. Antes disso, considera-se o loteamento como irregular.**

(...)

Pelo que se depreende das provas acostadas aos autos, **as requeridas Residencial Rio da Prata e Casa & Terra Imobiliária não observaram os prazos estabelecidos previamente no cronograma que acompanhou o projeto apresentado a municipalidade, tendo iniciado a comercialização das unidades antes de finalizadas as obras de infraestrutura básica.**

De acordo com a planilha de f. 245, **nenhuma obra estaria terminada no mês de novembro de 2015, quando se dera a venda dos terrenos no loteamento Residencial Esplanada III. Todas, naquela ocasião, teriam sido executadas entre 30% (rede de esgoto e pavimentação asfáltica) e 80% (água potável e rede de energia elétrica).**

O termo de constatação lavrado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (f. 345) reforça o descumprimento pelas requeridas do relatório de execução de obras, o que culminou no envio da cientificação de fs. 346/347.

As próprias requeridas corroboram a informação de que, quando da venda dos terrenos, as obras de infraestrutura básica não estavam prontas (fls. 211/224). O mesmo se deu quando em resposta à cientificação formulada pelo Município requerido (fs. 349/370).

Ou seja, quando da comercialização das unidades do loteamento Residencial Esplanada III, as obras de infraestrutura básica exigidas pela legislação pertinente não estavam prontas.

Nem mesmo o prazo de 120 dias estabelecido na cláusula sétima do contrato de compra e venda (f. 43), para que a adquirente iniciasse qualquer edificação no terreno, mediante alvará municipal, fora respeitado, sendo que, **em março de 2016, ainda não estariam finalizadas as redes de drenagem, água potável, esgoto e pavimentação.**

Tal omissão das loteadoras requeridas, por certo, trouxe embaraços ao autor para a obtenção de alvará para sua edificação, considerando que o artigo 40 do Código de Parcelamento do Solo Urbano de Chapadão do Sul veda a concessão do referido alvará de obras "se estas se localizarem em terrenos de loteamentos que não possuam o Termo de Verificação de Conclusão das Obras de Infraestrutura e o ato de aprovação do loteamento" Ressalto que a referida cláusula contratual também fora objeto de acordo entre as incorporadoras requeridas e o Município, o qual, a partir de então, concederia alvarás para construções no loteamento. Tanto é que tal descumprimento, verificado por meio do termo de constatação de f. 345, deu azo à cientificação de fs. 346/347.

(...)

Mesmo que as requeridas Residencial Rio da Prata e Casa & Terra Imobiliária se apeguem ao fundamento de que, **conforme o cronograma aprovado pelo Município de Chapadão do Sul, estas teriam o prazo de até 2 anos para a conclusão das obras, prorrogável por igual período, fato é que, sem tais obras, não se poderiam por à venda as unidades do loteamento.**

Sequer a previsão contratual acerca do prazo bienal (cláusula

décima nona - f. 47), pode superar os ditames legais, que vedam a alienação de lotes em loteamento sem as mínimas condições de serem habitados.

(...)

Dessa forma, remanesce a obrigação de fazer das requeridas Residencial Rio da Prata e Casa & Terra Imobiliária, consistente na finalização das obras de infraestrutura básica, já que, antes disso, as requeridas deram início à comercialização das unidades do loteamento. Tal providência, deverá se dar no prazo de 60 dias.

Nesse passo, não há como dar razão à alegação das requeridas de que seria admitida a comercialização das unidades do loteamento apenas com sua aprovação pelo Poder Executivo Municipal e registro junto ao CRI, de modo a recuperar parte dos vultuosos investimentos alocados em tal empreendimento, pois a aquisição dos terrenos pressupõe sua utilização, dentro de um prazo razoável, para fins de moradia, a qual se torna inviável sem as mínimas condições de infraestrutura.

Apenas quando finalizadas as obras elencadas no § 5º do artigo 2º da Lei 6.766/79 (escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação) é que as unidades do loteamento poderiam ser vendidas, sendo certo que as obras eventualmente remanescentes poderiam ser terminadas no restante do prazo avençado (Sem grifos no original).

Dessa forma, a revisão das conclusões estaduais demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, providência vedada no âmbito do recurso especial, ante a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 1.329.789 / MS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2018/0159652-4

Número de Origem:

0800711622016812004650003 800711622016812004650003 08007116220168120046

Sessão Virtual de 26/03/2019 a 01/04/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RESIDENCIAL RIO DA PRATA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

AGRAVANTE : CASA & TERRA IMOBILIÁRIA E ENGENHARIA LTDA.

ADVOGADOS : EVERALDO BRAUN - RO006266

FRANCISCO DE SOUZA RANGEL - RO002464

LAYANE BARCELOS DE SOUZA - DF043973

AGRAVADO : GILMAR GOIS DA SILVA

ADVOGADOS : ANNE KARINE DE LIMA SOUZA ROSSI - MS015289

DAIANE MARIA TOFFANIN - MS021659

INTERES. : MUNICIPIO DE CHAPADA DO SUL

PROCURADOR : TATIANA DE MELLO RAMOS E OUTRO(S) - MS007699

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RESIDENCIAL RIO DA PRATA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

AGRAVANTE : CASA & TERRA IMOBILIÁRIA E ENGENHARIA LTDA.

ADVOGADOS : EVERALDO BRAUN - RO006266

FRANCISCO DE SOUZA RANGEL - RO002464

LAYANE BARCELOS DE SOUZA - DF043973

AGRAVADO : GILMAR GOIS DA SILVA

ADVOGADOS : ANNE KARINE DE LIMA SOUZA ROSSI - MS015289

DAIANE MARIA TOFFANIN - MS021659

INTERES. : MUNICIPIO DE CHAPADA DO SUL

PROCURADOR : TATIANA DE MELLO RAMOS E OUTRO(S) - MS007699

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 02 de Abril de 2019