



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 841.997 - SP (2016/0004393-4)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
AGRAVANTE : GAFISA S/A
AGRAVANTE : COTIA1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS
ROBERTO POLI RAYEL FILHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARCELO LOPES
ADVOGADO : MILTON KALIL

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PROPAGANDA ENGANOSA. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento de cláusulas contratuais e do contexto fático-probatório dos autos, conforme dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. O Tribunal de origem, com base no contrato e nas provas coligidas aos autos, concluiu pela existência de propaganda enganosa e inadimplemento parcial da obrigação. Alterar tal conclusão demandaria o reexame de fatos e provas, inviável em recurso especial, a teor do disposto nas mencionadas súmulas.

3. Não se conhece de questão jurídica ventilada tão somente em sede de recurso especial, por ser inadmissível inovação recursal.

4. Agrado regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agrado regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília-DF, 05 de maio de 2016(Data do Julgamento)

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 841.997 - SP (2016/0004393-4)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
AGRAVANTE : GAFISA S/A
AGRAVANTE : COTIA1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS
ROBERTO POLI RAYEL FILHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARCELO LOPES
ADVOGADO : MILTON KALIL

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo regimental (e-STJ fls. 477/480), interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Em suas razões, as agravantes alegam não ser o caso de incidência da Súmula n. 7/STJ. Afirmam que não buscam o reexame de provas, mas apenas a valoração do conjunto probatório constante dos autos, para que seja reconhecida a existência de excludente de responsabilidade, em decorrência de caso fortuito.

Ao final, pedem a reconsideração da decisão monocrática, ou sua apreciação pelo Colegiado.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 841.997 - SP (2016/0004393-4)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
AGRAVANTE : GAFISA S/A
AGRAVANTE : COTIA1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS
ROBERTO POLI RAYEL FILHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARCELO LOPES
ADVOGADO : MILTON KALIL

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PROPAGANDA ENGANOSA. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento de cláusulas contratuais e do contexto fático-probatório dos autos, conforme dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. O Tribunal de origem, com base no contrato e nas provas coligidas aos autos, concluiu pela existência de propaganda enganosa e inadimplemento parcial da obrigação. Alterar tal conclusão demandaria o reexame de fatos e provas, inviável em recurso especial, a teor do disposto nas mencionadas súmulas.

3. Não se conhece de questão jurídica ventilada tão somente em sede de recurso especial, por ser inadmissível inovação recursal.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 841.997 - SP (2016/0004393-4)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
AGRAVANTE : GAFISA S/A
AGRAVANTE : COTIA1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS
ROBERTO POLI RAYEL FILHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARCELO LOPES
ADVOGADO : MILTON KALIL

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece ser acolhida.

Não há, no presente recurso, nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 473/474):

"Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC, art. 544) interposto contra decisão que negou seguimento ao recurso especial por inexistência de violação de lei federal e incidência da Súmula n. 7 do STJ (e-STJ fls. 439/440).

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fl. 401):

'COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Previsão de entrega somente de parte das obras da área comum constantes da publicidade. Ainda, atraso na sua realização. Inadimplemento parcial configurado. Publicidade enganosa. Abatimento do valor bem, em vinte por cento, bem determinado pela sentença. Nesse sentido, julgados deste E. Tribunal, referentes ao mesmo empreendimento. Sentença confirmada. Recurso desprovido.'

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 411/418), fundamentado no art. 105, III, 'a', da CF, as recorrentes alegaram ofensa aos arts. 112 e 113 do CC/2002, sustentando a inexistência de propaganda enganosa.

No agravo (e-STJ fls. 447/453), afirmam a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada pelo recorrido (e-STJ fls. 456/464).

É o relatório.

Decido.

Ao decidir pela ocorrência de propaganda enganosa e determinar o abatimento de 20% (vinte por cento) do valor pago pela unidade imobiliária, o acórdão assim se manifestou (e-STJ fls. 403/404):

'Ocorre que não foram realizadas diversas benfeitorias na área comum do empreendimento, inclusive porque houve alteração unilateral da avença, com a exclusão de determinados espaços de lazer.

Contestado o feito, as apelantes sustentaram que as obras ainda estavam em curso e que o contrato autoriza alteração unilateral do objeto.

Todavia, as únicas alterações autorizadas na avença são aquelas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

decorrentes de imposição de normas técnicas usualmente adotadas, ou por determinação ou exigências dos poderes públicos, Corpo de Bombeiros ou de empresas concessionárias de serviços públicos supervenientes (cláusula 5.1.1, fls. 26 verso)

No caso, não restou demonstrada ocorrência de tais situações, a autorizar a não realização da infraestrutura prometida por ocasião da contratação (fls. 32/33 e 103/116).

Na verdade, é patente que as apelantes veicularam publicidade enganosa (art. 37, caput e §1º do Código de Defesa do Consumidor). Destarte, era mesmo de ser reconhecer o inadimplemento parcial da obrigação, o que autoriza o pedido de abatimento do preço.'

Dissentir das conclusões do acórdão recorrido – no sentido de reconhecer a inexistência de propaganda enganosa – implicaria a reavaliação das cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável em recurso especial, haja vista o teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Diante do exposto, nos termos do art. 544, § 4º, II, 'a', do CPC, NEGOU PROVIMENTO ao agravo.

Publique-se e intimem-se."

É inafastável a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Verifica-se que o Tribunal *a quo* examinou fatos e provas, para concluir que a ausência de realização de diversas benfeitorias na área comum do empreendimento configurou propaganda enganosa e que houve inadimplemento parcial da obrigação.

Dessa forma, para afastar as conclusões do acórdão recorrido, seria necessária a reavaliação das cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável em recurso especial, haja vista o teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Quanto à alegação de excludente de responsabilidade decorrente de caso fortuito, a tese não foi suscitada no recurso especial, portanto, inviável seu exame, por configurar inovação recursal. Nesse sentido:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTOS NÃO COMBATIDOS. ENUNCIADO 182 DA SÚMULA DO STJ. VERBETE 372 DA SÚMULA/STJ. INOVAÇÃO. INADMISSIBILIDADE.

1. 'É inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada' (Enunciado 182 da Súmula do STJ).

2. Não se admite a adição de teses não expostas no recurso especial em sede agravo regimental, por importar em inadmissível inovação recursal. Precedentes.

3. Agravo regimental a que se conhece em parte e, nesta parte, a ele se nega provimento."

(AgRg no AREsp 416.307/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 22/04/2014, DJe 30/04/2014.)

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo regimental.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0004393-4 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 841.997 / SP**

Números Origem: 00075229320128260152 75229320128260152

PAUTA: 05/05/2016

JULGADO: 05/05/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **LUCIANO MARIZ MAIA**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
AGRAVANTE : GAFISA S/A
AGRAVANTE : COTIA1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS
ROBERTO POLI RAYEL FILHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARCELO LOPES
ADVOGADO : MILTON KALIL

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
AGRAVANTE : GAFISA S/A
AGRAVANTE : COTIA1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS
ROBERTO POLI RAYEL FILHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARCELO LOPES
ADVOGADO : MILTON KALIL

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 do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com o Sr. Ministro Relator.

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