

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1118192 - RS
(2017/0139393-9)**

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LIMITADA
AGRAVANTE : COMPANHIA COMERCIAL DE IMÓVEIS
ADVOGADOS : JOÃO DILSON FERREIRA E OUTRO(S) - RS042450
DANIELA MOTTA TOJAL - RS068436
AGRAVADO : THAIS MENDES MARTINS
ADVOGADOS : FABIO LEANDRO RODS FERREIRA E OUTRO(S) -
RS074779
EDISON MACHADO DOS SANTOS - RS072864
INTERES. : ASSOCIACAO DOS MORADORES DA VILA DOIS
IRMAOS
INTERES. : SOCIEDADE DE ÔNIBUS PORTO ALEGRENSE LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA E SOLIDARIEDADE. AFASTAMENTO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA N. 182 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
2. No caso concreto, para alterar as conclusões do Tribunal de origem quanto à legitimidade passiva das agravantes para responder solidariamente pela reparação dos danos reclamados pela agravada, seria necessária a análise de matéria fática, vedada em recurso especial.
3. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ).
4. Agravo interno a que se nega provimento.

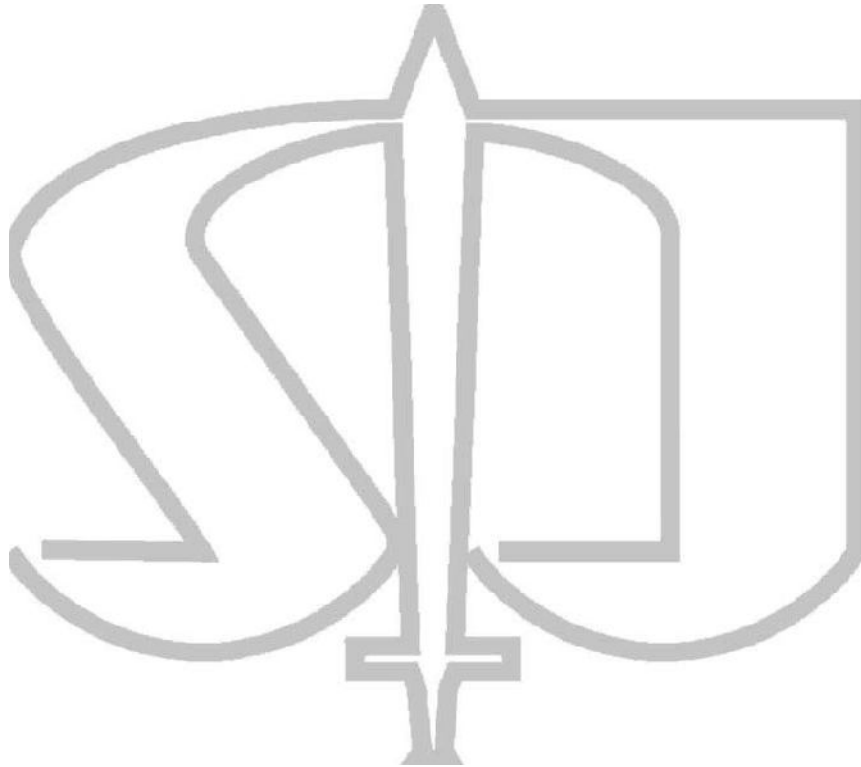
ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 19 de Agosto de 2019 (Data do Julgamento)

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.118.192 - RS (2017/0139393-9)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA
AGRAVANTE : COMPANHIA COMERCIAL DE IMÓVEIS
ADVOGADOS : JOÃO DILSON FERREIRA E OUTRO(S) - RS042450
DANIELA MOTTA TOJAL - RS068436
AGRAVADO : THAIS MENDES MARTINS
ADVOGADOS : FABIO LEANDRO RODS FERREIRA E OUTRO(S) - RS074779
EDISON MACHADO DOS SANTOS - RS072864
INTERES. : ASSOCIACAO DOS MORADORES DA VILA DOIS IRMAOS
INTERES. : SOCIEDADE DE ÔNIBUS PORTO ALEGRENSE LTDA

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 631/633) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Em suas razões, as agravantes reiteram as alegações do especial de ofensa aos arts. 47 da Lei n. 6.766/1979, 265 do CC/2002 e 485, VI, do CPC/2015, para justificar sua ilegitimidade passiva para responder solidariamente pela reparação dos danos reclamados pela parte agravada.

Defendem a inaplicabilidade das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois todas as premissas estariam assentadas no aresto impugnado.

Acrescentam que "a ação envolve um termo de compromisso firmado somente entre a autora e a Associação de Moradores da Vila Dois Irmãos, para aquisição de um lote localizado em área que era de posse e propriedade das agravantes, a sua absoluta revelia" (e-STJ fl. 632).

Argumentam que "somente no instrumento firmado entre autora/agravada e a Associação há obrigações típicas de loteadora e que as rescorrentes, Habitasul e Companhia Comercial de Imóveis, não fazem parte do mesmo grupo econômico da Associação de Moradores da Vila Dois Irmãos" (e-STJ fl. 632).

Afirmam que "não lotearam e nem prometeram lotear nada para ninguém, não fizeram parte do contrato firmado entre o autor e a associação, inclusive sequer tinham ciência do mesmo, e ainda sim, e mesmo assim foram responsabilizadas solidariamente e enquadradas como fornecedoras de serviço" (e-STJ fls. 632/633).

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

A agravada não apresentou contrarrazões (e-STJ fl. 636).

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.118.192 - RS (2017/0139393-9)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA
AGRAVANTE : COMPANHIA COMERCIAL DE IMÓVEIS
ADVOGADOS : JOÃO DILSON FERREIRA E OUTRO(S) - RS042450
DANIELA MOTTA TOJAL - RS068436
AGRAVADO : THAIS MENDES MARTINS
ADVOGADOS : FABIO LEANDRO RODS FERREIRA E OUTRO(S) - RS074779
EDISON MACHADO DOS SANTOS - RS072864
INTERES. : ASSOCIACAO DOS MORADORES DA VILA DOIS IRMAOS
INTERES. : SOCIEDADE DE ÔNIBUS PORTO ALEGRENSE LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA E SOLIDARIEDADE. AFASTAMENTO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA N. 182 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

2. No caso concreto, para alterar as conclusões do Tribunal de origem quanto à legitimidade passiva das agravantes para responder solidariamente pela reparação dos danos reclamados pela agravada, seria necessária a análise de matéria fática, vedada em recurso especial.

3. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.118.192 - RS (2017/0139393-9)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA
AGRAVANTE : COMPANHIA COMERCIAL DE IMÓVEIS
ADVOGADOS : JOÃO DILSON FERREIRA E OUTRO(S) - RS042450
DANIELA MOTTA TOJAL - RS068436
AGRAVADO : THAIS MENDES MARTINS
ADVOGADOS : FABIO LEANDRO RODS FERREIRA E OUTRO(S) - RS074779
EDISON MACHADO DOS SANTOS - RS072864
INTERES. : ASSOCIACAO DOS MORADORES DA VILA DOIS IRMAOS
INTERES. : SOCIEDADE DE ÔNIBUS PORTO ALEGRENSE LTDA

VOTO

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

As agravantes não trouxeram nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 623/628):

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/2015, art. 1.042) interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial sob os seguintes fundamentos: (a) ausência de negativa de prestação jurisdicional e (b) aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ (e-STJ fls. 576/585).

O acórdão do TJRS traz a seguinte ementa (e-STJ fl. 462):

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PARCELAMENTO DO SOLO. LOTEAMENTO IRREGULAR. TERMO DE COMPROMISSO DE VENDA FIRMADO ENTRE A ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E A ASSOCIADA MORADORA. AÇÃO DA ADQUIRENTE DO LOTE CONTRA A ASSOCIAÇÃO E OS ANTERIORES PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL. APLICAÇÃO DO CDC. ACORDO ENTABULADO PELAS DEMANDADAS EM OUTRO PROCESSO. AUSÊNCIA DE PARTICIPAÇÃO DO AUTOR. NÃO PREJUDICIALIDADE PARA O EXAME DO MÉRITO DA PRESENTE DEMANDA. RECONHECIDA A LEGITIMIDADE PASSIVA DAS DEMANDADAS HABITASUL E COMPANHIA COMERCIAL. SUCUMBÊNCIA REDIMENSIONADA. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

- Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso em comento, segundo o qual as práticas comerciais e contratuais devem primar pela lealdade processual e boa-fé nas relações firmadas, sempre buscando o equilíbrio contratual e os fins sociais dos contratos.

- Impossibilidade de decretação de nulidade do acordo firmado pelas demandadas em processo distinto, do qual a parte autora não fez parte integrante. No entanto, a transação realizada em outra demanda, com partes diversas, não tem o condão de afetar o exame do mérito do presente processo.

- É de ser reconhecida a legitimidade passiva, pois presente a solidariedade das rés Habitasul e Companhia Comercial no caso em exame, integrantes do mesmo grupo econômico, porquanto integraram a relação jurídica ora debatida, especialmente pelo fato de que na data da aquisição do terreno pela parte autora o imóvel era de propriedade destas, sendo também, por consequência, responsáveis pelo loteamento irregular.

- Sentença parcialmente reformada para reconhecer a legitimidade das

demandas, com necessário redimensionamento da sucumbência.

APELO PARCIALMENTE PROVIDO.

Os primeiros embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 495/504).

Os segundos aclaratórios opostos foram rejeitados, sendo imposta multa, conforme ementa a seguir transcrita (e-STJ fl. 533):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS EM JULGAMENTO DE RECURSO DE APELAÇÃO. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AUSÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ART. 1.026 § 2º, CPC/15.

- Ausência de omissão, contradição ou obscuridade no acórdão embargado (art. 1.022 do CPC/15). Impossibilidade de ver rediscutida matéria já apreciada por este Colegiado, segundo entendimento do STJ e desta Corte. Aplicação de multa de 1% sobre o valor da causa, por manifestamente protelatórios os embargos de declaração, nos moldes do que determina o art. 1.026, § 2º do CPC/15.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DESACOLHIDOS COM APLICAÇÃO DE MULTA.

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 544/557), interposto com fundamento no art. 105, III, alínea "a" e "c", da CF, as recorrentes alegaram desrespeito ao art. 1.022, I e II, do CPC/2015, pois a Corte local teria sido contraditória por discorrer "sobre o conceito jurídico de legitimidade para a causa esclarecendo que esta decorreria da responsabilidade da parte, titular da relação jurídica de direito material relação jurídica de direito processual, reconhecendo que as demandadas Habitasul e Companhia Comercial de Imóveis e SOPAL não participaram da relação jurídica havida entre a Associação dos Moradores da Vila Dois Irmãos, entretanto, ainda assim, no ponto, foi provido o recurso da autora para reconhecer a legitimidade da Habitasul e da Companhia Comercial de Imóveis, em franca e direta ofensa ao art. 265, do Código Civil" (e-STJ fls. 549/550).

Discorreram que "os demais pontos tidos como em franca contradição decorrem do próprio reconhecimento da legitimidade passiva das recorrentes e foram prequestionados justamente para demonstrar a impossibilidade de acolhida da responsabilidade destas, tal como: afronta ao art. 47 da Lei 6.766/79 e aplicação das normas do Código de Defesa do Consumidor" (e-STJ fl. 550).

Acrescentaram haver omissão quanto à tese de que "a legitimidade passiva e por consequência a inexistência de solidariedade entre os demandados era pacífica" (e-STJ fl. 550).

Asseveraram que "o contrato firmado entre as recorrentes e a associação não pode em nenhuma hipótese ser classificada com relação de consumo, submetida ao CDC, uma vez que se trata de um negócio jurídico estabelecido entre duas pessoas jurídicas" (e-STJ fl. 556).

Indicaram ofensa aos arts. 47 da Lei n. 6.766/1979, 265 do CC/2002 e 485, VI, do CPC/2015, pois seriam partes ilegítimas para responder pela reparação dos danos reclamados pela recorrida, uma vez que não teriam participado do compromisso de compra e venda celebrado entre a recorrida e a Associação dos Moradores da Vila Dois Irmãos.

Afirmaram, ainda, que "não lotearam, nem prometeram lotear para ninguém, a área em exame nos autos e muito menos ainda de forma irregular. Além disso, não pertencem a nenhum grupo econômico que integre a Associação dos Moradores da Vila Dois Irmãos" (e-STJ fl. 556).

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 564/569).

No agravo (e-STJ fls. 588/595), afirmam a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (e-STJ fls. 600/601).

É o relatório.

Decido.

Não assiste razão às recorrentes quanto à tese de negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o Tribunal a *quo* decidiu a matéria controvertida, não incorrendo em

omissão, contradição ou obscuridade (e-STJ fls. 461/481, 495/504 e 532/540).

Ressalte-se que o fato de o julgamento ser contrário aos interesses das recorrentes não configura nenhum dos vícios do art. 535 do CPC/1973 (atual art. 1.022 do CPC/2015), tampouco caso de cabimento dos aclaratórios.

Nas razões do especial, as recorrentes deixaram de indicar os dispositivos legais supostamente ofendidos, ou que tiveram sua aplicação negada quanto à tese de que "o contrato firmado entre as recorrentes e a associação não pode em nenhuma hipótese ser classificada com relação de consumo, submetida ao CDC, uma vez que se trata de um negócio jurídico estabelecido entre duas pessoas jurídicas" (e-STJ fl. 556).

Ausente tal requisito, a fundamentação recursal mostra-se deficiente e torna inviável o conhecimento do recurso, ante o óbice da Súmula n. 284/STF, aplicada por analogia.

A propósito: AgRg no AREsp n. 410.404/RS, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 6/12/2016, DJe 14/12/2016, e AgRg no AREsp n. 816.653/PR, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/3/2016, DJe 4/4/2016.

O Tribunal de origem assentou que as empresas eram partes passivas legítimas na demanda em exame, nos termos a seguir (e-STJ fls. 472/479):

Neste ínterim, é verdade que as demandadas Habitasul, Companhia Comercial de Imóveis e SOPAL não participaram da relação jurídica havida entre a parte autora e a referida Associação, tendo em vista que não firmaram o Termo de Compromisso de Venda do Terreno.

Entretanto, pela robusta prova produzida nos autos não resta qualquer dúvida da responsabilidade solidária das empresas Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Companhia Comercial de Imóveis no caso em comento, estas que pertencem ao mesmo grupo econômico; ao passo que, de outro lado, não restou comprovada qualquer participação da empresa Sociedade de Ônibus Porto Alegre Ltda., no negócio havido entre as demais partes, circunstância que será a seguir analisada.

Neste viés, o "Termo de Compromisso" firmado pela parte autora com a Associação dos Moradores da Vila Dois Irmãos (fls. 24/26), registra-se, está repleto de irregularidades, sendo a mais grave a ausência de propriedade da vendedora.

Observa-se que apenas uma cláusula contratual define as obrigações da Associação vendedora – cláusula nona, já que a entrega do terreno livre e desembaraçado de qualquer ônus (cláusula primeira), seria impossível de ocorrer. Nota-se, também, que a tal cláusula se refere a "parcelamento do solo e/ou regularização de loteamento", o que ensejaria a observância da Lei nº 6.766/79.

Neste diapasão, importa registrar que se tratando de loteamento, sequer propaganda de venda de lotes poderia ocorrer sem o devido registro do empreendimento no cartório de registro imobiliário e autorização do órgão público competente (Prefeitura Municipal), pois trata-se, inclusive, de infração penal (art. 50 da Lei 6.766/79), que dirá a comercialização.

Outra questão de merece destaque é que o próprio contrato já antecipa ao comprador – que no caso é hipossuficiente – que o loteamento necessita de regularização, ou seja, que o loteamento é clandestino/irregular.

Ainda, no contrato firmado entre a parte autora e a Associação, em 05/08/2009, restou pactuado a compra e venda de terreno, o qual está assim caracterizado:

Um terreno constituído do Lote nº 03 (três), da quadra 'C', do Loteamento Dois Irmãos – Fase 3, situado no município de Porto Alegre/RS, zona urbana, medindo 7m de frente por 21m de frente a fundos, por ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente. Dita fração ideal de terras com área de 147.00.00m² (cento e quarenta e sete metros quadrados), está inclusa na área de 217.449,30m², constante da matrícula 31.218, do Ofício Imobiliário da 6ª Zona de Porto Alegre. (grifei)

Verifica-se que quando da assinatura do contrato, o imóvel não estava registrado de forma individualizada no registro Imobiliário, já que fazia parte do todo maior de 217.449,30m2, relativo à matrícula-mãe nº 31.218.

(...)

No caso dos autos, verifica-se que não há qualquer aprovação ou simples verificação da Prefeitura Municipal, portanto, denomina-se “loteamento clandestino”. Neste ponto, ressalta-se que o parcelamento é clandestino quando o Poder Público competente não tem conhecimento de sua existência, ou quando, levado a seu conhecimento não adquire a aprovação, sendo consequência de indeferimento do pedido ou da própria ausência dessa solicitação.

Afora isto, segundo se observa dos documentos juntados pela requerida Habitasul em sua contestação, a matrícula-mãe nº 31.218 já não mais existia quando da contratação pela parte autora, uma vez que em 21 de fevereiro de 2006, o imóvel foi desdobrado em dois: 1º) área de 145.065,95m2, matrícula 32.119; e 2º) área de 72.383,35m2, matrícula 32.120.

Além disso, em 21.05.2010, ou seja, após a contratação firmada pela parte autora, a matrícula 32.119 foi novamente desdobrada em duas: 1º) com área de 71.598,72m2, matrícula 42.810; e 2º) com área de 73.467,23m2, matrícula 42.811.

Mas importante ressaltar que esse desdobre somente ocorreu após três reuniões realizadas na Gerência de Regularização de Loteamentos da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, conforme atas datadas de 28.12.2009 (fls. 201/202), 12.03.2010 (fls. 203/204) e 03.05.2010 (fls. 207/208), em que participaram as rés Associação e Habitasul, com explícito reconhecimento e comprometimento de ambas na regularização do loteamento.

Percebe-se que na primeira reunião, realizada em dezembro de 2009, a requerida Habitasul confirma que era proprietária da área em questão e que tinha encaminhado junto a Prefeitura Municipal pedido de sua regularização (desdobra), para posterior registro imobiliário (fls. 39/40).

Além disso, a testemunha Simone Somensi, Procuradora do Município de Porto Alegre (fls. 268/269), ouvida nos autos do processo nº 001/1100259462-7, e admitida nesta demanda como prova emprestada, e que presidiu as reuniões registradas nas atas de fls. 39/40, também entendeu pela corresponsabilidade da requerida Habitasul, senão vejamos:

(...)

Oportuno registrar que a promessa de compra e venda apresentada pela requerida Habitasul perante a Gerência de Regularização de Loteamentos da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, conforme referido pela testemunha Simone Somensi, está juntada às fls. 145/150, firmada em 01 de setembro de 2009, constando como uma área de 71.598,72m2, dentro de um todo maior de 145.065,95m2, da matrícula nº 32.119 da 6ª Zona do RI de Porto Alegre.

Lembra-se que a parte autora adquiriu o terreno em 05 de agosto de 2009, ou seja, antes mesmo da requerida Associação adquirir o imóvel da Habitasul, o que ressalta a cooperação entre ambas nas vendas dos lotes e a condição de fornecedoras do produto.

Afora isto, importa registrar que causa estranheza que o valor da venda do imóvel pela Habitasul para Associação tenha sido pela quantia de R\$ 350.000,00 (fls.35/37), quando em relação ao imóvel adquirido pela requerida SOPAL (72.383,35m2) em área lindeira e decorrente do desdobro (matrícula nº 32.120), tenha uma avaliação fiscal no valor de R\$2.900.000,00 (matrícula de fls. 48/49).

Portanto, não resta qualquer dúvida de que o imóvel adquirido pela parte autora era de propriedade da requerida Habitasul, esta que pertence ao mesmo grupo econômico da Companhia Comercial de Imóveis, quando da assinatura do contrato de fls. 24/26 e que se pretende rescindir, gerando, por si só, a responsabilização direta e legitimidade processual de ambas.

Além disso, em sendo proprietária da área é corresponsável pelo loteamento, enquadrando seu procedimento nos exatos termos do art. 47 da Lei nº 6.766/79.

(...)

A prova colhida nos autos, entretanto, é convergente para demonstrar a negociação envolvendo a Associação, a Habitasul e a Companhia Comercial de Imóveis, relativa à matrícula 42.810, confirmada, inclusive, pelo “termo de acordo” juntado às fls. 307/313, homologado nos autos do processo nº 001/1.14.0103495-1.

Portanto, merece parcial provimento o recurso da parte autora para incluir no polo passivo apenas as empresas do mesmo grupo, Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Companhia Comercial de Imóveis, nos termos da fundamentação lançada, mantendo a sentença em relação à exclusão da empresa Sociedade de Ônibus Porto Alegre Ltda.(SOPAL) e a condenação da corré Associação dos Moradores.

Dissentir de tal entendimento, a fim de acolher a tese de que as empresas recorrentes seriam partes ilegítimas no feito, exigiria nova interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, medidas vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NOTA PROMISSÓRIA. CONSÓRCIO. TAXA DE ADESÃO. ILEGITIMIDADE DE PARTE. ART. 535. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. DANO MORAL. REDUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO

(...)

3. O Tribunal de origem ao concluir pela legitimidade da recorrente, amparou-se no acervo probatório dos autos. A análise das razões recursais e a reforma do aresto hostilizado, com a desconstituição de suas premissas como pretende o agravante, demandaria necessariamente no reexame de provas, o que é defeso nesta fase recursal (Súmula 7/STJ).

(...)

5. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp n. 396.316/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/3/2015, DJ 30/3/2015.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. PEDIDO ALTERNATIVO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE TERRENO. LOTEAMENTO IRREGULAR. VIOLAÇÃO DO ARTIGO 1.022 DO CPC/2015 NÃO CONFIGURADA. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. INVIABILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(...)

2. A revisão das conclusões estaduais - acerca da legitimidade passiva das ora recorrentes e da solidariedade entre elas e a Associação dos Moradores da Vila Dois Irmãos, em razão do loteamento irregular - demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências inviáveis na via estreita do recurso especial, ante os óbices dispostos nas Súmulas 5 e 7/STJ. 3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.151.854/RS, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/2/2018, DJe 6/3/2018.)

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em

20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.
Publique-se e intímem-se.

Como destacado na decisão agravada, o Tribunal *a quo* concluiu que as empresas recorrentes estavam legitimadas a responder solidariamente pela reparação dos danos reclamados pela agravada, pois o imóvel por ela adquirido era de propriedade da primeira agravante, além do que a referida empresa pertencia ao mesmo grupo econômico da segunda agravante, no momento da assinatura do contrato de fls. 24/26 (autuação da origem), objeto de rescisão judicial.

Para alterar a conclusão do Tribunal de origem e acolher a pretensão de se reconhecer a ilegitimidade passiva das recorrentes nesta sede especial, seria necessária a análise do contrato firmado entre as partes, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Acrescente-se que não foi impugnada a aplicação da Súmula n. 284/STF nesse ponto, o que atrai a incidência da Súmula n. 182/STJ.

Assim, não prosperam as alegações deduzidas, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.118.192 / RS

Número Registro: 2017/0139393-9

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

70073235525 25946212220108215001 00467170720168217000 70068365238 02541698420168217000
70070439757 03214973120168217000 70071113039 00095424220178217000 70072454275
00876672420178217000 467170720168217000 2541698420168217000 3214973120168217000
95424220178217000 876672420178217000 111002594627 11002594627 00111002594627

Sessão Virtual de 13/08/2019 a 19/08/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA

AGRAVANTE : COMPANHIA COMERCIAL DE IMÓVEIS

ADVOGADOS : JOÃO DILSON FERREIRA E OUTRO(S) - RS042450

DANIELA MOTTA TOJAL - RS068436

AGRAVADO : THAIS MENDES MARTINS

ADVOGADOS : FABIO LEANDRO RODS FERREIRA E OUTRO(S) - RS074779

EDISON MACHADO DOS SANTOS - RS072864

INTERES. : ASSOCIACAO DOS MORADORES DA VILA DOIS IRMAOS

INTERES. : SOCIEDADE DE ÔNIBUS PORTO ALEGRENSE LTDA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA

AGRAVANTE : COMPANHIA COMERCIAL DE IMÓVEIS

ADVOGADOS : JOÃO DILSON FERREIRA E OUTRO(S) - RS042450

DANIELA MOTTA TOJAL - RS068436

AGRAVADO : THAIS MENDES MARTINS

ADVOGADOS : FABIO LEANDRO RODS FERREIRA E OUTRO(S) - RS074779

EDISON MACHADO DOS SANTOS - RS072864

INTERES. : ASSOCIACAO DOS MORADORES DA VILA DOIS IRMAOS

INTERES. : SOCIEDADE DE ÔNIBUS PORTO ALEGRENSE LTDA

TERMO

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

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 20 de Agosto de 2019