



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 837.818 - MG (2015/0327419-3)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
AGRAVANTE : TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADO : LAURO JOSÉ BRACARENSE FILHO E OUTRO(S) - MG069508
AGRAVADO : LUIZ FERNANDO AFFONSO
ADVOGADO : ATHOS ROCHA TRINDADE E OUTRO(S) - MG001955
INTERES. : ALPHAVILLE SPE 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : MARCELO GIOTTI DE MORAIS E OUTRO(S) - MG108579

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CANCELAMENTO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. TERMO DE RESCISÃO. TRANSAÇÃO. QUITAÇÃO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME DE PROVA.

1. Não se admite o recurso especial quando sua análise depende de interpretação de cláusulas contratuais e reexame de matéria de prova (Súmulas 5 e 7 do STJ).
2. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) e Luis Felipe Salomão votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 17 de outubro de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 837.818 - MG (2015/0327419-3)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI:

Trata-se de agravo interno interposto por Tenda Negócios Imobiliários S/A e outra contra a decisão mediante a qual neguei provimento a seu agravo em recurso especial, dada a incidência das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

O acórdão recorrido tem a seguinte ementa (e-STJ, fl. 450):

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS DECORRENTES DE CANCELAMENTO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA DE INDENIZAR. ART. 14 DO CDC - QUITAÇÃO GERAL NO TERMO DE RESCISÃO APÓS 02 ANOS DE PAGAMENTO DAS PARCELAS DO CONTRATO - INTERPRETAÇÃO LIMITADA. AJUIZAMENTO DE AÇÃO PLEITEANDO PARCELAS OUTRAS - POSSIBILIDADE - ARBITRAMENTO DE MULTA COMPENSATÓRIA INVERSA NÃO CONTRATADA PARA A RESCISÃO DO CONTRATO POR CULPA DA CONSTRUTORA - CABIMENTO - INDENIZAÇÃO PELA VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL- *BIS IN IDEM* - NÃO CABIMENTO - DANOS MORAIS - CONFIGURAÇÃO - JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA - TERMO INICIAL - ÔNUS DO PROCESSO - REFIXAÇÃO - RECURSO PRINCIPAL NÃO PROVIDO. RECURSO ADESIVO PROVIDO EM PARTE.

- A teor do art. 14, do CPC, o fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, em tese.

- A quitação fornecida quando da rescisão do contrato de compra e venda deve ser limitada às parcelas consignadas em tal termo, não impedindo o ajuizamento de ação judicial para pleitear o recebimento de parcelas outras não tratadas no termo de rescisão.

-Inexistindo previsão no contrato de multa pela rescisão do contrato de compra e venda de imóvel por culpa da construtora, mostra-se possível a fixação de tal multa inversa em percentual equivalente à fixada para o caso de rescisão de tal contrato por culpa do adquirente, em decorrência do princípio do equilíbrio contratual, insito nas relações de consumo.

- A condenação em multa compensatória impede que haja



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

condenação em indenização por perdas outras, para que não se configure bis in idem.

- O cancelamento do empreendimento imobiliário após quase dois anos de pagamento das prestações extrapola o mero aborrecimento cotidiano, ensejando danos morais indenizáveis.

-Recurso principal não provido. Recurso adesivo provido em parte.

As agravantes afirmam que o acórdão recorrido é omissos. Sustentam ser incabível o pedido de indenização, dada a quitação irrestrita em acordo celebrado entre as partes.

Não foi apresentada impugnação.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 837.818 - MG (2015/0327419-3)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora):

Não prospera o agravo.

O acórdão recorrido se manifestou de forma suficiente e motivada sobre o tema em discussão nos autos. Ademais, não está o órgão julgador obrigado a se pronunciar sobre todos os argumentos apontados pelas partes, a fim de expressar o seu convencimento. No caso em exame, o pronunciamento acerca dos fatos controvertidos, a que está o magistrado obrigado, encontra-se objetivamente fixado nas razões do acórdão recorrido.

Os embargos de declaração opostos pelas agravantes visavam à discussão da prova e novo julgamento do feito, além de prequestionamento. Não estavam caracterizadas, todavia, as hipóteses de cabimento dessa modalidade de recurso, cabendo ressaltar que mesmo os embargos com propósito de prequestionamento devem se enquadrar na previsão do art. 535 do Código de Processo Civil (1973). Rejeito, portanto, a alegação de contrariedade a esse dispositivo.

E sem nova análise das provas que ensejaram as conclusões do acórdão recorrido, bem como interpretação de cláusulas contratuais, o recurso não pode ser acolhido.

Segundo as agravantes, não cabe indenização a ser paga ao agravado, nos termos da transação celebrada entre as partes. A assertiva, porém, não confere com o que ficou definido pelo acórdão recorrido (e-STJ fl. 213):

Pois bem. O fato de as partes terem celebrado distrato válido não impede o autor de ajuizar ação buscando a satisfação de direitos, não abrangidos no documento, que entende possuir em decorrência do cancelamento da promessa de compra e venda do imóvel.

Isso porque a quitação dada no distrato só abrange as parcelas nele constantes.

A quitação, portanto, referia-se à parcelas constantes no documento e a indenização buscada em juízo não estava abrangida pela transação. Não há como superar essas conclusões em recurso especial, consoante dispõem as Súmulas 5 e 7



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do STJ.

O dissídio jurisprudencial não ficou caracterizado, pois não destacadas as circunstâncias que assemelhassem os casos confrontados, o que, diante da incidência dos enunciados citados, seria mesmo inviável.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0327419-3 **AgInt no**
PROCESSO ELETRÔNICO AREsp 837.818 / MG

Números Origem: 02552128420138130145 10145130255212 10145130255212001 10145130255212002
10145130255212003 10145130255212004 145130255212

PAUTA: 17/10/2017

JULGADO: 17/10/2017

Relatora

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. NICOLAO DINO DE CASTRO E COSTA NETO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GAFISA S/A
AGRAVANTE : TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADO : LAURO JOSÉ BRACARENSE FILHO E OUTRO(S) - MG069508
AGRAVADO : LUIZ FERNANDO AFFONSO
ADVOGADO : ATHOS ROCHA TRINDADE E OUTRO(S) - MG001955
INTERES. : ALPHAVILLE SPE 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : MARCELO GIOTTI DE MORAIS E OUTRO(S) - MG108579

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Responsabilidade Civil

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GAFISA S/A
AGRAVANTE : TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADO : LAURO JOSÉ BRACARENSE FILHO E OUTRO(S) - MG069508
AGRAVADO : LUIZ FERNANDO AFFONSO
ADVOGADO : ATHOS ROCHA TRINDADE E OUTRO(S) - MG001955
INTERES. : ALPHAVILLE SPE 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : MARCELO GIOTTI DE MORAIS E OUTRO(S) - MG108579

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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) e Luis Felipe Salomão votaram com a Sra.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ministra Relatora.