



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 964.498 - DF
(2016/0208927-4)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL ECONÔMICA DO SISTEMA FIBRA LTDA - CASAFIBRA
ADVOGADOS : NATALIA ROS FERNANDES LIMA - DF029790
DIEGO MERCON VIEIRA MONTEIRO - DF040498
AGRAVADO : MB ENGENHARIA SPE 023 S/A
ADVOGADO : FELIPE GAZOLA VIEIRA MARQUES - DF039272
AGRAVADO : GARCIA MORENO VIEIRA CHAVES
ADVOGADOS : MAXIMILIANO KOLBE NOWSHADI SANTOS E OUTRO(S) - DF025548
WASHINGTON LUIZ VIEIRA CHAVES - DF049325

EMENTA

AGRAVO INTERNO EM EMBARGOS DECLARATÓRIOS EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. RECONHECIMENTO NA ORIGEM. REVISÃO NESTA CORTE. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

1. Inviável a análise do recurso especial quando dependente de reexame de matéria fática da lide e de cláusulas contratuais (Súmulas n. 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, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 22 de agosto de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 964.498 - DF
(2016/0208927-4)**

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Cooperativa Habitacional Econômica do Sistema Fibra - Casafibra interpõe agravo interno contra decisão que negou provimento a agravo em recurso especial.

Alega que a natureza jurídica da discussão é análoga a uma compra e venda, pois trata-se, no caso, da chamada 'permuta no local', prevista na Lei nº 4.591/64 (art. 39, parágrafo único), que confere a condição de mera condômina à CASAFIBRA.

Afirma que há entendimento pacificado no sentido de que a proprietária do terreno não pode assumir condição de fornecedora quando celebrada permuta no local, porquanto não integra a cadeia produtiva, e que, por isso, não pode responder solidariamente pelas obrigações contraídas pela incorporadora.

Assevera não se tratarem os autos de mera análise de fatos e provas, mas de violação à lei federal, de forma que vem requerer o provimento deste agravo interno.

Impugnação às fls. 557/562 pelo não provimento do agravo.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 964.498 - DF
(2016/0208927-4)**

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Não merece prosperar o recurso.

A questão envolvendo a responsabilidade solidária da recorrente nos danos ocasionados pelo atraso na entrega do imóvel depende, para sua resolução, do reexame dos fatos e provas contidos no autos e das cláusulas do contrato firmado entre as partes, o que não enseja recurso especial, ante o teor das Súmulas 5 e 7 do STJ.

A decisão recorrida merece ser mantida nos termos dela, os quais passo a transcrever:

"Trata-se de agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto pela Cooperativa Habitacional Econômica do Sistema Fibra Ltda. - CASAFIBRA com fulcro nas alíneas 'a' e 'c' do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

Acórdão recorrido no seguinte sentido:

APELAÇÃO CÍVEL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA - PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS - LEGALIDADE - INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS - EFETIVA ENTREGA DO IMÓVEL - DANO MORAL - INOCORRÊNCIA.

A responsabilidade entre os fornecedores e fabricante é objetiva e solidária, de forma que responde pelo vício do produto as empresas que o alienaram, bem como a fabricante, solidariamente (CDC 18 c/c 12). O prazo de tolerância estipulado em contratos de compra e venda de imóveis em construção decorrem da complexidade, dos imprevistos e das dificuldades inerentes a uma obra de grande porte, não se tratando de cláusula abusiva. O adimplemento da promitente vendedora, em caso de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, somente ocorre com a efetiva entrega das chaves, sendo insuficiente a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

obtenção de 'habite-se'. O atraso na entrega da obra apto a gerar o dano moral deve ser longo o suficiente para causar lesão aos direitos de personalidade do promitente comprador. Rejeitou-se a preliminar e negou-se provimento ao apelo adesivo da ré. Deu-se parcial provimento ao apelo do autor.

Opostos embargos declaratórios, foram eles rejeitados.

Aponta omissão e negativa de prestação jurisdicional no presente caso, ao argumento de que, não obstante a oposição de embargos declaratórios, não houve manifestação acerca dos dispositivos legais indicados e suas consequências jurídicas.

Alega que, por não ter intermediado a aquisição de qualquer apartamento, não deveria figurar no polo passivo da demanda, pois nunca se comprometeu a entregar imóvel à parte recorrida.

Aduz que a única razão de a MB Engenharia tê-la citado no contrato de compra e venda foi o fato de que era proprietária do terreno à época da transação.

Diz que até a incidência da permuta foi ignorada nos autos, modalidade na qual o terreno, no caso de sua titularidade, é entregue em troca da unidade permutada.

Reivindica tratamento distinto da construtora/incorporadora, eis que, no caso, somente a MG Engenharia aferiu lucro, promoveu a obra e comprometeu-se com a entrega da unidade.

Sustenta que a sua condição não é de fornecedora, haja vista a situação aqui relatada ser idêntica a da compra e venda.

Colaciona precedentes do STJ no sentido do alegado acima e re-afirma que não pode ser responsabilizada pelo atraso na entrega do imóvel, pois a aquisição das frações ideais se deu por intermédio de permuta no local.

Por fim, pretende o reconhecimento de sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda.

Passo a decidir.

Não merece prosperar o recurso.

Não se configurou nos autos a negativa de prestação jurisdicional apontada, eis que inexistiu omissão ou ausência de fundamentação na apreciação das questões suscitadas.

Esclareça-se que não se exige do julgador a análise de todos os argumentos das partes, para fins de convencimento e julgamento. Para tanto, basta o pronunciamento acerca dos fatos controvertidos, o que se observa no presente caso, onde os



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

motivos da decisão encontram-se objetivamente fixados nas razões do acórdão recorrido.

Sobre a lide, apurou o Tribunal estadual que:

'No instrumento particular de cessão e transferência de direitos e obrigações consta que a ré/apelante CasaFibra foi uma das partes do contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto dos autos, tendo havido sua expressa anuência para a cessão de direitos (fls. 25/28 e 31).

Além disso, no site da ré/apelante há anúncio sobre o empreendimento, com a descrição das vantagens e qualidade do negócio e contatos para adesões.

Assim, tenho que está devidamente comprovado que a ré/apelante CasaFibra participou da cadeia de consumo, devendo responder solidariamente pelos vícios do serviço' (fl. 338).

A lide, tal qual posta e enfrentada nos autos, depende, para sua revisão, do reexame dos elementos fático-probatórios contidos no processo e das cláusulas do contrato firmado entre as partes, o que não enseja recurso especial, ante o teor das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo."

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0208927-4 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt nos EDcl no AREsp 964.498 / DF**

Números Origem: 01174734720148070001 20140111174733 20140111174733AGS

PAUTA: 22/08/2017

JULGADO: 22/08/2017

Relatora

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

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MB ENGENHARIA SPE 023 S/A
ADVOGADO : FELIPE GAZOLA VIEIRA MARQUES - DF039272
AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL ECONÔMICA DO SISTEMA FIBRA
LTDA - CASAFIBRA
ADVOGADOS : NATALIA ROS FERNANDES LIMA - DF029790
DIEGO MERCON VIEIRA MONTEIRO - DF040498
AGRAVADO : GARCIA MORENO VIEIRA CHAVES
ADVOGADOS : MAXIMILIANO KOLBE NOWSHADI SANTOS E OUTRO(S) - DF025548
WASHINGTON LUIZ VIEIRA CHAVES - DF049325

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL ECONÔMICA DO SISTEMA FIBRA
LTDA - CASAFIBRA
ADVOGADOS : NATALIA ROS FERNANDES LIMA - DF029790
DIEGO MERCON VIEIRA MONTEIRO - DF040498
AGRAVADO : MB ENGENHARIA SPE 023 S/A
ADVOGADO : FELIPE GAZOLA VIEIRA MARQUES - DF039272
AGRAVADO : GARCIA MORENO VIEIRA CHAVES
ADVOGADOS : MAXIMILIANO KOLBE NOWSHADI SANTOS E OUTRO(S) - DF025548
WASHINGTON LUIZ VIEIRA CHAVES - DF049325

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.