



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 638.238 - DF (2015/0001608-4)

RELATOR	: MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE	: LUIS ANTONIO FERNANDES SARTORI
AGRAVANTE	: ANTONIO LEONARDO VIANNA GOMES NEVES
AGRAVANTE	: LINDEMBERG DE LIMA BEZERRA
AGRAVANTE	: NELSON SOUZA AGUIAR MAIA DE SOUZA
AGRAVANTE	: RODRIGO ARAÚJO LIMA TORRES
AGRAVANTE	: TITO LIVIO MACHADO JUNIOR
AGRAVANTE	: NAGILA VIEIRA SUBLON
AGRAVANTE	: JEAN PIERRE PAUL SUBLON
AGRAVANTE	: ROGÉRIA OLIVEIRA CONCEIÇÃO
ADVOGADO	: DIEGO MACIEL BRITTO ARAGÃO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS	: BRUNO SOUZA VIEIRA JOAO PEDRO LEITE BARROS PATRÍCIA JUNQUEIRA SANTIAGO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: LPS BRASÍLIA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO	: CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. DIREITO IMOBILIÁRIO. REVISÃO CONTRATUAL E PERDAS E DANOS. APART-HOTEL. NATUREZA DOS IMÓVEIS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRADO IMPROVIDO.

1. A parte agravante não apresentou argumentos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada, razão que enseja a negativa de provimento ao agravo regimental.

2. O Colegiado do Tribunal de origem concluiu, com base no acervo documental, que os recorrentes, no ato da contratação, tomaram conhecimento da natureza de apart-hotel dos imóveis que estavam adquirindo, rejeitando a tese de que foram induzidos a erro, motivo pelo qual não há falar em descumprimento à regra de vinculação do contrato à oferta. Conclusão que não pode ser desconstituída em recurso especial sem esbarrar nos óbices dos enunciados sumulares 5 e 7 do STJ.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 23 de junho de 2015 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 638.238 - DF (2015/0001608-4)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo regimental interposto por Luis Antonio Fernandes Sartori e outros contra decisão, da minha relatoria, que negou provimento a ambos os agravos em recursos especiais, assim resumida (e-STJ, fl. 2.335):

AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. DIREITO IMOBILIÁRIO. REVISÃO CONTRATUAL E PERDAS E DANOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. APART-HOTEL. NATUREZA COMERCIAL DOS IMÓVEIS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 5/STJ. VERBA HONORÁRIA E MULTA DE RESILIÇÃO. MATÉRIAS FÁTICAS. ENUNCIADO SUMULAR N. 7 DO STJ. AGRAVOS IMPROVIDOS.

Em suas razões, os agravantes sustentam que a tese de nulidade por negativa de prestação jurisdicional não veio com base na ausência de enfrentamento, mas na falta de análise de questões que, se abordadas, evidenciariam erros de fato trazidos no acórdão a respeito da natureza dos imóveis.

Segundo defendem, tanto o Memorial de Incorporação quanto o Contrato Particular de Implantação e Administração do Condomínio Lake View evidenciam que o empreendimento se tratava de um residencial com serviços.

Desse modo, mostram-se inaplicáveis as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, porquanto o próprio acórdão registra a existência de publicidade sobre a natureza residencial dos imóveis, sendo, inclusive, essa a razão da procedência do pedido de indenização por atraso na entrega da obra (e-STJ, fl. 2.351).

Postulam, por fim, que os fatos consignados sejam apreciados à luz do Código de Defesa do Consumidor, especialmente quanto ao art. 30, em que as ofertas vinculam e integram o contrato, conforme arguido no recurso pela alínea c do permissivo constitucional, o qual nem sequer foi apreciado na decisão.

Intimadas, as partes agravadas ofertaram impugnação (e-STJ, fls. 2.361-2.370 e 374).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Alega a Direcional Engenharia S.A., inicialmente, a inexistência de decisão *citra petita*, pois "da própria argumentação dos agravantes se depreende o exaurimento e apreciação da matéria pelo Tribunal *a quo*" (e-STJ, fl. 2.366).

Além do mais, devem ser mantidos os óbices sumulares n. 5 e 7 do STJ, na medida em que dos documentos que instruem o feito "foram exaustivamente esmiuçados e cotejados com as disposições contratuais que confirmam a natureza do empreendimento hoteleiro, inexistindo réstias de dúvidas sobre o tema" (e-STJ, fls. 2.366-2.367).

Na sequência, LPS Brasília Consultoria de Imóveis Ltda., de igual modo, defende a confirmação do *decisum* agravado pelos seus próprios fundamentos.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 638.238 - DF (2015/0001608-4)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

A irresignação não merece acolhimento.

Trata-se de ação de revisão contratual movida por Luis Antonio Fernandes Sartori e outros contra Direcional Engenharia Ltda. e LPS Brasília Consultoria de Imóveis Ltda., na qual postularam, em síntese, a declaração de nulidade de cláusulas contratuais de compra e venda de imóveis no Condomínio Lake View , com condenação nas perdas e danos.

No caso, considero que não há como modificar o provimento ora agravado, porquanto o acórdão recorrido afastou a condenação por danos morais sob a premissa de que inexistiu vício de publicidade acerca da natureza dos imóveis. Confira-se (e-STJ, fl. 1.857):

É cediço, ainda, que a indenização por danos morais supostamente decorrentes de inadimplemento contratual não depende da prova do sofrimento, pois se trata de dano *in re ipsa*, mas reclama a demonstração de que os fatos da relação jurídica em que se inserem as partes provocam verdadeira violação a direitos da personalidade. Nesse linha, não se vislumbra no presente caso elemento capaz de afastar a regra estabelecida pela jurisprudência de que o inadimplemento contratual não gera violação a direitos da personalidade. Vale reforçar: a identificação de dano moral nessas hipóteses depende da comprovação de que alguma peculiaridade ultrapassa o mero inadimplemento.

Impende saliente que, a despeito da argumentação dos autores de que a ré se valeu de publicidade enganosa e os induziu a erro consubstanciado na intenção de adquirir imóvel residencial e estar de fato adquirindo unidade habitacional em apart-hotel, observa-se que, conquanto o material acostado em alguns pontos transmita uma ideia de circunstâncias de moradia e residência, verifica-se (fl. 80) que consta do próprio contrato de promessa de compra e venda, no campo "Objeto", que o tipo da unidade adquirida era "APARTAMENTO APART-HOTEL". Logo, não procedem as alegações dos autores de que foram induzidos a erro quanto à natureza do imóvel que estavam adquirindo.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Desse modo, o Colegiado do Tribunal de origem concluiu, com base no acervo documental, que os recorrentes, no ato da contratação, tomaram conhecimento da natureza de apart-hotel dos imóveis que estavam adquirindo, rejeitando a tese de que foram induzidos a erro, motivo pelo qual não há falar em descumprimento à regra de vinculação do contrato à oferta.

Referida conclusão, a meu ver, não pode ser desconstituída em recurso especial sem esbarrar nos óbices dos enunciados sumulares 5 e 7 do STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0001608-4

AgRg no
AREsp 638.238 / DF

Números Origem: 20110111018013 20110112295418 20110112295418AGS

EM MESA

JULGADO: 23/06/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS	: PATRÍCIA JUNQUEIRA SANTIAGO E OUTRO(S) JOAO PEDRO LEITE BARROS BRUNO SOUZA VIEIRA
AGRAVANTE	: LUIS ANTONIO FERNANDES SARTORI
AGRAVANTE	: ANTONIO LEONARDO VIANNA GOMES NEVES
AGRAVANTE	: LINDEMBERG DE LIMA BEZERRA
AGRAVANTE	: NELSON SOUZA AGUIAR MAIA DE SOUZA
AGRAVANTE	: RODRIGO ARAÚJO LIMA TORRES
AGRAVANTE	: TITO LIVIO MACHADO JUNIOR
AGRAVANTE	: NAGILA VIEIRA SUBLON
AGRAVANTE	: JEAN PIERRE PAUL SUBLON
AGRAVANTE	: ROGÉRIA OLIVEIRA CONCEIÇÃO
ADVOGADO	: DIEGO MACIEL BRITTO ARAGÃO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: OS MESMOS
AGRAVADO	: LPS BRASÍLIA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO	: CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: LUIS ANTONIO FERNANDES SARTORI
AGRAVANTE	: ANTONIO LEONARDO VIANNA GOMES NEVES
AGRAVANTE	: LINDEMBERG DE LIMA BEZERRA
AGRAVANTE	: NELSON SOUZA AGUIAR MAIA DE SOUZA
AGRAVANTE	: RODRIGO ARAÚJO LIMA TORRES
AGRAVANTE	: TITO LIVIO MACHADO JUNIOR
AGRAVANTE	: NAGILA VIEIRA SUBLON
AGRAVANTE	: JEAN PIERRE PAUL SUBLON



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVANTE : ROGÉRIA OLIVEIRA CONCEIÇÃO
ADVOGADO : DIEGO MACIEL BRITTO ARAGÃO E OUTRO(S)
AGRAVADO : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS : PATRÍCIA JUNQUEIRA SANTIAGO E OUTRO(S)
JOAO PEDRO LEITE BARROS
BRUNO SOUZA VIEIRA
AGRAVADO : LPS BRASÍLIA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO : CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO E OUTRO(S)

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.