



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1865822 - SP (2020/0056256-5)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : ACAPULCO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
AGRAVADO : LIVIA PEREIRA GOMES
ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE SOUZA FERNANDEZ - SP234845
DENIS ROBERTO SOUSA - SP338384

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO COMINATÓRIA E INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO DECADENCIAL (CDC, ART. 26). INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). INADIMPLEMENTO. DESCARACTERIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. "A pretensão de natureza indenizatória do consumidor pelos prejuízos decorrente dos vícios do imóvel não se submete à incidência do prazo decadencial, mas sim do prazo prescricional" (AgInt no AREsp n. 1.711.018/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 12/4/2021, DJe 12/5/2021), o que foi observado pela Corte local.

2. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. No caso, sem incorrer nos mencionados óbices, não há como, em recurso especial, descaracterizar o inadimplemento das agravantes quanto às condições ofertadas de venda da unidade imobiliária e, por conseguinte, isentar as empresas do dever de reparar os vícios construtivos reconhecidos na origem.

5. Divergência jurisprudencial não demonstrada, ante a incidência das Súmulas n. 284 do STF e 13 e 83 do STJ. Além disso, "decisão monocrática não serve para comprovação de divergência jurisprudencial" (AgInt no AREsp n. 1.180.952/RJ, Relator Ministro LÁZARO GUIMARÃES – Desembargador convocado do TRF 5ª Região –, QUARTA TURMA, julgado em 17/5/2018, DJe 24/5/2018).

6. 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 Luis Felipe Salomão.

Brasília, 28 de março de 2022.

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA
Relator

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.865.822 - SP (2020/0056256-5)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : ACAPULCO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
AGRAVADO : LIVIA PEREIRA GOMES
ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE SOUZA FERNANDEZ - SP234845
DENIS ROBERTO SOUSA - SP338384

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 964/982) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao recurso especial.

Em suas razões, as agravantes defendem a inaplicabilidade das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

No mérito, reiteram as alegações de divergência interpretativa e de negativa de vigência ao art. 26, II, do CDC, afirmando que incidiria o prazo decadencial de 90 (noventa) dias, e não o de 10 (dez) anos, ao requerimento da compradora, ora agravada, de instalar venezianas nos dormitórios e na sala, por se tratar de vícios aparentes ou de fácil constatação.

Subsidiariamente, defendem o retorno dos autos à origem, "caso se entenda, como decidido no paradigma do caso AREsp 1940813 - SP, que não há no acórdão recorrido nem da sentença, elementos necessários a alcançar conclusão sobre a controvérsia, ou seja não há a indicação da data em que o imóvel foi efetivamente entregue" (e-STJ fl. 974).

Aduzem desrespeito aos arts. 30 e 35 do CDC e 422 do CC/2002, pois, "ao indicar que os informes publicitários trazidos pela agravada vinculavam as agravantes e as obrigavam a entregar o imóvel nos exatos termos ali dispostos, o julgado recorrido desconsiderou a inexistência de previsão das janelas do tipo veneziana no Contrato e no memorial descritivo, bem como a inexistência de previsão destas janelas no folder promocional trazido pela Agravante na contestação, violando, portanto, além do artigo 35 do CDC, bem como o artigo 422 do Código Civil, que prevê a boa-fé contratual como princípio contratual" (e-STJ fl. 978).

Acrescentam que "esta mesma Corte Especial por ocasião do julgamento do AREsp 1.701.169 - SP; AREsp 1.698.416 - SP e do AREsp 1940813 - SP; que versam sobre casos idênticos à hipótese sub judice, reconheceu, por cuidar-se de pedido cominatório, a aplicação do prazo decadência previsto no artigo 26 do Código de Defesa do Consumidor, julgar improcedentes os pedidos contidos na inicial nos dois primeiros casos e determinando 'o retorno dos autos à origem para novo exame da decadência, ao menos para se consignar os

Superior Tribunal de Justiça

elementos fáticos necessários à aplicação da jurisprudência desta Corte Superior, no último caso (docs. 3 a 6)" (e-STJ fl. 969).

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

Foi apresentada impugnação (e-STJ fls. 1.008/1.016).

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.865.822 - SP (2020/0056256-5)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : ACAPULCO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
AGRAVADO : LIVIA PEREIRA GOMES
ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE SOUZA FERNANDEZ - SP234845
DENIS ROBERTO SOUSA - SP338384

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO COMINATÓRIA E INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO DECADENCIAL (CDC, ART. 26). INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). INADIMPLEMENTO. DESCARACTERIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. "A pretensão de natureza indenizatória do consumidor pelos prejuízos decorrente dos vícios do imóvel não se submete à incidência do prazo decadencial, mas sim do prazo prescricional" (AgInt no AREsp n. 1.711.018/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 12/4/2021, DJe 12/5/2021), o que foi observado pela Corte local.
2. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).
3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
4. No caso, sem incorrer nos mencionados óbices, não há como, em recurso especial, descaracterizar o inadimplemento das agravantes quanto às condições ofertadas de venda da unidade imobiliária e, por conseguinte, isentar as empresas do dever de reparar os vícios construtivos reconhecidos na origem.
5. Divergência jurisprudencial não demonstrada, ante a incidência das Súmulas n. 284 do STF e 13 e 83 do STJ. Além disso, "decisão monocrática não serve para comprovação de divergência jurisprudencial" (AgInt no AREsp n. 1.180.952/RJ, Relator Ministro LÁZARO GUIMARÃES – Desembargador convocado do TRF 5ª Região –, QUARTA TURMA, julgado em 17/5/2018, DJe 24/5/2018).
6. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.865.822 - SP (2020/0056256-5)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : ACAPULCO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
AGRAVADO : LIVIA PEREIRA GOMES
ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE SOUZA FERNANDEZ - SP234845
DENIS ROBERTO SOUSA - SP338384

VOTO

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

A parte agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 956/961):

Trata-se de recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da CF, contra acórdão do TJSP assim ementado (e-STJ fl. 877):

Obrigações de fazer c/c danos morais. Instrumento particular de compromisso de venda e compra de imóvel. Cerceamento de defesa não caracterizado. Ilegitimidade de parte da Corrê Tecnisa afastada. Decadência. Não ocorrência. Hipótese que não se subsumiu aos artigos 445 do Código Civil e 26 do CDC. Rés que veicularam publicidade com modelo de unidade habitacional com janelas venezianas. Imóvel entregue à Autora sem as janelas venezianas, em desconformidade com propaganda publicitária. Inadimplemento contratual reconhecido. Obrigação de fazer procedente, passível de conversão em perdas e danos. Danos morais não caracterizados. Verba honorária sem majoração, uma vez que não fixada, no que não se insurgiram as partes. Sentença mantida. Preliminares rejeitadas e recursos não providos.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 927/942).

Nas razões apresentadas (e-STJ fls. 888/913), as recorrentes indicam dissídio jurisprudencial e ofensa aos arts. 445 do CC/2002 e 26, II, do CDC, pois teria decaído o direito da parte recorrida de postular a instalação das venezianas dos dormitórios e da sala, ante o transcurso do prazo de 90 (noventa) dias para reclamar vícios aparentes ou de fácil constatação.

Alegam desrespeito aos arts. 30 e 35 do CDC e 422 do CC/2002, por inexistirem discrepâncias entre o modelo de janela ofertado à compradora, ora recorrida, e aquele efetivamente entregue.

Acrescentam que, "ao indicar que as imagens contidas nos informes publicitários trazidos pelos recorridos vinculavam as recorrentes e as obrigavam a entregar o imóvel nos exatos termos ali dispostos, o julgado recorrido desconsiderou a inexistência de previsão das janelas do tipo veneziana no Contrato e no Memorial Descritivo, bem como a inexistência de previsão destas janelas no folder promocional trazido pelas Recorrentes na contestação, violando, portanto, além do artigo 35 do CDC, bem como o artigo 422 do Código Civil, que prevê a boa-fé contratual como princípio contratual. Os recorridos assinaram o termo de entrega de chaves, ocasião em que receberam o imóvel e atestaram sua integral adequação ao memorial descritivo, dando quitação às Recorrentes quanto ao perfeito estado e habitabilidade da unidade condominial" (e-STJ fl. 901).

Sem contrarrazões (e-STJ fl. 938).

O recurso foi admitido na origem (e-STJ fls. 939/941).

É o relatório.

Decido.

Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, "a pretensão cominatória de obrigar a construtora às providências necessárias ao saneamento do vício construtivo não se confunde com a mera substituição de produto ou reexecução de serviço, de modo que não se sujeita ao prazo decadencial previsto no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor" (AgInt no REsp n. 1.863.245/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/8/2020, DJe 27/8/2020).

E ainda, "quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição. 10. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02" (REsp n. 1.819.058/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/12/2019, DJe 5/12/2019).

Do mesmo modo:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DE REPARATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. DIVERGÊNCIA ENTRE O NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM ADQUIRIDA E ENTREGUE PELA CONSTRUTORA. PREQUESTIONAMENTO. OCORRÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA.

(...)

4. "O prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC relaciona-se ao período de que dispõe o consumidor para exigir em juízo alguma das alternativas que lhe são conferidas pelos arts. 18, § 1º, e 20, caput, do mesmo diploma legal, não se confundindo com o prazo prescricional a que se sujeita o consumidor para pleitear indenização decorrente da má-execução do contrato" (REsp 1819058/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2019, DJe 05/12/2019).

5. A eventual decadência do direito potestativo do consumidor de pleitear uma das alternativas que lhe são conferidas pelos arts. 18, § 1º, e 20, caput, do CDC, não representa óbice à que se veicule também pretensão indenizatória ou compensatória.

(...)

8. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.788.020/PB, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 6/10/2020, DJe 16/10/2020.)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. CDC. VÍCIO DO PRODUTO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. PRAZO APLICÁVEL. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.

2. "Não há falar em decadência pelo transcurso do prazo nonagesimal de que trata o art. 26, inciso II, do CDC, quando a causa de pedir eleita pela parte autora desborda da simples pretensão de reclamar da existência de vício do produto, consubstanciando, em verdade, pleito de reparação por danos materiais e morais decorrentes da prática de ilícito civil" (AgRg no REsp 1544621/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/11/2015, DJe 10/11/2015).

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.746.140/RS, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 10/10/2019, DJe

25/10/2019.)

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. PRETENSÃO DE REEXECUÇÃO DO CONTRATO E DE REDIBIÇÃO. PRAZO DECADENCIAL. APLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL.

1. Ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de danos materiais e compensação de danos morais.

(...)

6. Quando, porém, a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição.

7. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ("Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra").

8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

(REsp n. 1.721.694/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/9/2019, DJe 5/9/2019.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. PROJETO ARQUITETÔNICO, ASSESSORIA E ACOMPANHAMENTO TÉCNICO DE CONSTRUÇÃO. OFENSA AOS ARTS. 489, § 1º, E 1.022 DO CPC. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO DECADENCIAL (CDC, ART. 26). INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). AGRAVO NÃO PROVIDO.

(...)

2. A pretensão de natureza indenizatória do consumidor pelos prejuízos decorrente dos vícios do imóvel não se submete à incidência de prazo decadencial, mas sim de prazo prescricional. Precedentes.

3. Esta Corte Superior entende que "o prazo prescricional da ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra na vigência do Código Civil de 2002 é de 10 anos" (AgRg no AREsp n. 661.548/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe 10/6/2015).

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.711.018/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 12/4/2021, DJe 12/5/2021.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. FORNECIMENTO DE PISO CERÂMICO COM DEFEITOS. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA SUJEITA AO PRAZO PRESCRICIONAL DE 5 ANOS. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Com efeito, a jurisprudência desta Corte Superior distingue o prazo aplicável a partir dos pedidos formulados pelo consumidor: será decadência quando se tratar de pedido fundado no art. 18 do CDC, isto é, a substituição das peças (pisos cerâmicos); ou será prescrição quando o pedido de indenização pelos gastos efetuados tem natureza condenatória.

2. Agravo interno improvido.

(AglInt no AREsp n. 1.668.213/GO, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/9/2020, DJe 7/10/2020.)

A propósito, "a eventual decadência do direito potestativo do consumidor de pleitear uma das alternativas que lhe são conferidas pelos arts. 18, § 1º, e 20, caput, do CDC, não representa óbice à que se veicule também pretensão indenizatória ou compensatória" (AglInt no REsp n. 1.788.020/PB, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 6/10/2020, DJe 16/10/2020).

O TJSP aplicou a prescrição quinquenal do art. 27 do CDC ao pedido cominatório dos compradores, ora recorridos, de: (i) instalação das venezianas e (ii) conversão da obrigação de fazer em perdas e danos (e-STJ fls. 881/882):

Não se pode cogitar de decadência ao caso, uma vez que não se trata de ação redibitória, pois a Autora não busca enjeitar a coisa, tampouco o abatimento do preço pago. Portanto, não incide a norma estatuída no artigo 445 do Código Civil e artigo 26 do CDC.

(...)

Aplicável à hipótese a disposição do art. 27 do Código de Defesa do Consumidor, de molde a afastar a pretendida ocorrência de decadência.

Diversamente do que alegam as empresas, aplica-se o prazo prescricional para os compradores postularem a reparação dos prejuízos experimentados, ante a entrega do imóvel com vícios construtivos, e não o prazo decadencial de 90 (noventa) dias do art. 26 do CDC.

Todavia, incide a prescrição decenal do art. 205 do CC/2002, pois a causa de pedir da demanda é o inadimplemento contratual imputado às recorrentes.

A Corte de origem assim se manifestou sobre a responsabilidade civil da parte (e-STJ fls. 882/884):

As ilustrações de págs. 04/05 são do empreendimento "Flex Imigrantes", onde localizado o imóvel adquirido pela Autora. Delas é possível verificar com certeza a apresentação do imóvel contendo janelas venezianas, e este fato não é negado pelas Rés. O questionamento tratado reside na circunstância de saber se as Rés se encontram obrigadas, em razão da veiculação realizada e, portanto, deveriam entregar as unidades habitacionais providas de janelas venezianas. A resposta é positiva.

A hipótese deve ser analisada à luz do Código de Defesa do Consumidor e, embora não enunciado no contrato estabelecido pelas partes que a unidade habitacional seria entregue com janelas venezianas, essa expectativa foi inculcada pelas Rés nos compradores, diante do que apresentaram no modelo decorado, em desconformidade com o que enunciaram no memorial descritivo de acabamentos, a gerar expectativa indevidamente frustrada, em aspecto importante da unidade, pois implica em maior insolação dos cômodos correspondentes, passíveis de influenciar na decisão de compra.

(...)

Assim, frente ao entendimento mais favorável ao consumidor, a procedência parcial da ação deve ser mantida.

Quanto à conversão da obrigação de fazer em indenização, nada a discorrer neste momento, uma vez que a r. sentença já enunciou sobre a sua viabilidade, de modo que as Rcs, quanto ao tema, não possuem interesse em recorrer.

Para dissentir do entendimento do Tribunal de origem a respeito da existência de vícios construtivos no imóvel, e, por conseguinte, admitir que as empresas recorrentes cumpriram adequadamente seus deveres contratuais, seria preciso revisar e desconstruir a interpretação das cláusulas contratuais discutidas, bem como reexaminar fatos e provas, providências vedadas nesta sede especial, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

O conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração do dissídio, mediante a verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e a realização do cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, § 1º, do

Superior Tribunal de Justiça

RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015, ônus dos quais as recorrentes não se desincumbiram.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso especial.

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.

Na inicial, a autora busca a procedência integral da presente ação, para condenar as agravantes à correção dos vícios construtivos do imóvel e à reparação moral a partir desse fato, tratando-se, em verdade, de ação tipicamente condenatória. Confira-se (e-STJ fls. 3/17):

A Requerente é detentora de 100% do montante dos direitos e obrigações decorrentes de competente 'Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma' firmado em 11/05/2015 (DOC. 3) frente à segunda Requerida, tendo por objeto o apartamento 168, Torre 5, do denominado "Condomínio Flex Imigrantes".

Como visto, o imóvel foi adquirido, ainda na planta, pelo valor de R\$228.373,28 (duzentos e vinte e oito mil, trezentos e setenta e três reais e vinte e oito centavos), a ser pago conforme as disposições expressas no contrato ora anexado (DOC. .3).

Ocorre que o imóvel foi entregue sem o devido cumprimento contratual, a saber, ausência de venezianas nos dormitórios e sala.

Eis o que foi apresentado pelas Requeridas no modelo decorado. São fotos dos dormitórios do que seriam entregues aos Requerentes:

(...)

Com todo respeito, Excelência, a Requerente esteve no modelo decorado das Requeridas, onde foi apresentado o imóvel nos exatos moldes das fotos que estão anexadas, ou seja, as janelas tinham venezianas.

Logo, a Requerente pleiteia o óbvio, isto é, que as Requeridas cumpram o que foi prometido. No entanto, estas buscam se escusar de referida responsabilidade alegando aos consumidores que as janelas entregues e previstas em contrato são de alumínio em acabamento natural, e não veneziana (!).

Eis o trecho do memorial descritivo dos Requerentes em destaque e anexo (DOC. 5):

(...)

É óbvio que não é aceitável janelas em quartos somente revestidos de vidros lisos e transparentes; inexistência de possibilidade de descanso com iluminação ambiente adentrando em meio à madrugada, por mais que se tenham cortinas, isso sem falar no fato das janelas ficarem totalmente fechadas em dias de chuva o que por óbvio causa um abafamento na área interna do imóvel, pois como pode ser notado, não tem por onde circular o ar na janela sem veneziana.

Situação essa que a Requerente não precisaria passar, pois bastava às Requeridas entregarem o que foi acordado. Nota-se, que ao contrário das janelas que foram entregues, as janelas com veneziana têm frestas que auxiliam na ventilação da área interna do imóvel, de modo que não fique abafado e ali possa ter circulação de ar.

(...)

Assim, certo é que as Requeridas deverão ser condenadas na obrigação de fazer, no prazo improrrogável de 48 horas, consistente em cumprir a instalação das venezianas nos 2 (dois) dormitórios e sala da unidade da Requerente.

Agora, caso as Requeridas não cumpram com suas obrigações no prazo improrrogável de 48 horas, requer-se seja determinado o pagamento de multa diária a ser arbitrada por Vossa Excelência pelo descumprimento da ordem judicial.

(...)

Igualmente, devem as Requeridas arcarem com prejuízo de ordem moral suportado pela Requerente, posto que, indevidamente, suportaram não só o descumprimento contratual pelas Requeridas, mas o dano que elas ocasionaram e ocasionam dia após

Superior Tribunal de Justiça

dia aos Requerentes é pronunciado, afinal, só quem vive num imóvel de menos de 50 m² abafado sabe como é a sensação.

(...)

Diante do exposto, requer-se Vossa Excelência se digne de:

a) conceder tutela de evidência, *'inaudita altera pars'*, consistente em obrigação de fazer às Requeridas para realizar a instalação da veneziana nos três dormitórios (sala e nos dois quartos) dos Requerentes, no prazo de 48 horas, sob pena de multa diária a ser arbitrada por Vossa Excelência ou, alternativamente/sucessivamente, que sejam condenadas em perdas e danos, na cifra de R\$10.000,00, determinando-se que pagamento pelas Requeridas ocorra em 48 horas, corrigidos monetariamente e acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a data do evento danoso (AgRg no AREsp 31519,3ª Turma, j. 08.09.2015 e Súmula-STJ 54), com comprovação nos presentes autos; bem como, ao final da demanda, sejam ratificadas as condenações requeridas.

(...)

c) condenação das Requeridas a pagarem aos Requerentes indenizações por danos morais a ser arbitrado por Vossa Excelência, em não menos que R\$10.000,00.

De outro modo, a causa de pedir da demanda é o inadimplemento contratual imputado pela compradora às vendedoras.

Assim, ao decidir que o prazo da ação movida pela compradora, ora agravada, é o prescricional de 10 (dez) anos do art. 205 do CC/2002, em detrimento do decadencial do art. 26, II, do CDC, a Corte local acompanhou o entendimento dominante do Superior Tribunal de Justiça sobre a matéria.

A respeito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO COMINATÓRIA E INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO DECADENCIAL (CDC, ART. 26). INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. "A pretensão de natureza indenizatória do consumidor pelos prejuízos decorrente dos vícios do imóvel não se submete à incidência do prazo decadencial, mas sim do prazo prescricional." (AgInt no AREsp n. 1.711.018/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 12/4/2021, DJe 12/5/2021.)

2. Rever as conclusões do acórdão recorrido em relação às reparações pelos danos causados em face das violações às regras estipuladas nas cláusulas contratuais, revelar-se-ia imprescindível a incursão no acervo fático-probatório dos autos, providência inviável no âmbito do julgamento de recurso especial, ante o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 1.826.909/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/12/2021, DJe 15/12/2021.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO NO IMÓVEL. INSTALAÇÃO DE JANELAS DIFERENTES DAS CONTRATADAS. PRAZO DECADENCIAL DO ART. 26 DO CDC (90 DIAS). INAPLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO AO PRAZO PRESCRICIONAL. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) a ação é tipicamente condenatória e se sujeita a prazo de prescrição (AgInt no REsp 1863245/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/8/2020, DJe 27/8/2020).

Superior Tribunal de Justiça

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.762.227/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 25/10/2021, DJe 8/11/2021)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL COM DEFEITO. METRAGEM A MENOR. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A orientação do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de se aplicar o prazo prescricional disposto no art. 205 do Código Civil à pretensão indenizatória decorrente do vício construtivo.

3. O abatimento de preço ante a diferença de metragem em vaga de garagem não foi objeto de discussão no acórdão recorrido. Precedentes que não retratam a mesma situação fática dos autos.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.889.229/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/6/2021, DJe 21/6/2021.)

Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

Sobre o dissídio jurisprudencial, constatou-se a inaplicação das razões recursais (Súmula n. 284/STF) (e-STJ fl. 961), visto que, em relação ao precedente indicado à fls. 909/910 (e-STJ) do especial, a parte não realizou o adequado cotejo analítico, com a indicação de circunstâncias que assemelhem e identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015), uma vez que seus argumentos limitaram-se à transcrição da ementa do julgado, o que é insuficiente.

Nesse contexto:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - RECUPERAÇÃO JUDICIAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.

1. Ausência de comprovação do alegado dissídio jurisprudencial, nos termos dos artigos 1.029, CPC/15 e 255 do RISTJ. Além de a parte recorrente não haver indicado, de maneira clara e expressa, os dispositivos de lei objeto de interpretação divergente pelo Tribunal de origem, o que atrai a incidência do óbice contido na Súmula 284/STF, também não realizou o necessário cotejo analítico dos arestos apontados como dissonantes, sendo certo que a mera transcrição de ementas não se revela suficiente para a consecução de tal finalidade.

(...)

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.796.925/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/5/2019, DJe 4/6/2019.)

E ainda, no especial (e-STJ fls. 910/911), a parte recorrente citou precedente do TJSP sobre a matéria. Por essa razão, aplica-se a Súmula n. 13/STJ, segundo a qual, "a divergência entre julgados do mesmo Tribunal não enseja recurso especial".

Ademais, "encontrando-se o aresto de origem em sintonia à jurisprudência consolidada nesta Corte, a Súmula 83 do STJ serve de óbice ao processamento do recurso

especial, tanto pela alínea 'a' como pela alínea 'c', a qual viabilizaria o reclamo pelo dissídio jurisprudencial" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 741.863/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/03/2020, DJe 1º/4/2020).

Acrescente-se que, no Recurso Especial n. 1.488.239/PR, relatoria do Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 1º/3/2016, citado à fl. 976 (e-STJ) da petição recursal, a compradora postulou o abatimento no preço do imóvel, oriundo da diferença de metragem entre a área real do bem e a constante do contrato (e-STJ fls. 3/20 daqueles autos), premissa não abordada no acórdão recorrido.

Logo, não há similitude fática entre o referido julgado e o aresto impugnado.

Além disso, o acórdão do Recurso Especial n. 1.172.331/RJ, relatoria Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/9/2013 (e-STJ fl. 976), não afasta a Súmula n. 83/STJ, pois trata-se de julgado anterior aos precedentes mencionados na decisão agravada e no presente voto.

Ressalte-se que a mera referência à ementa do acórdão do Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial n. 1.698.416/SP, às fls. 971/972 e 977 (e-STJ) da petição recursal, é insuficiente para demonstrar que o acórdão recorrido e o mencionado precedente tiveram conclusões jurídicas diversas, embora tenham supostamente tratado de questões relativas à mesma base fática.

Vale frisar que as decisões monocráticas dos Agravos em Recurso Especial n. 1.701.169/SP, de relatoria da Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI (e-STJ fl. 969), e 1.940.813/SP, de relatoria do Ministro MARCO BUZZI (e-STJ fl. 969), não servem para comprovar o alegado dissenso interpretativo. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FINANCIAMENTO COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RECURSO ESPECIAL FUNDADO EM DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. DECISÃO MONOCRÁTICA COMO PARADIGMA. DIVERGÊNCIA NÃO COMPROVADA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Decisão monocrática não serve para comprovação de divergência jurisprudencial.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.180.952/RJ, Relator Ministro LÁZARO GUIMARÃES – Desembargador convocado do TRF 5ª Região –, QUARTA TURMA, julgado em 17/5/2018, DJe 24/5/2018.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STF. ERRO MÉDICO. REEXAME DE FATOS. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. DECISÃO MONOCRÁTICA. NÃO CABIMENTO.

[...]

3. As decisões monocráticas são imprestáveis à comprovação do dissídio jurisprudencial.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 964.261/SC, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/10/2016, DJe 16/11/2016.)

Superior Tribunal de Justiça

Por outro lado, o recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

No caso, sem incorrer nos mencionados óbices, não há como, em recurso especial, descaracterizar o inadimplemento das agravantes quanto às condições ofertadas de venda da unidade imobiliária e, por conseguinte, isentar as empresas do dever de reparar os vícios construtivos reconhecidos na origem.

Assim, não procedem as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar a conclusão 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 REsp 1.865.822 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0056256-5

Número de Origem:

1008857-93.2018.8.26.0161 10088579320188260161

Sessão Virtual de 22/03/2022 a 28/03/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ACAPULCO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

RECORRENTE : TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

RECORRIDO : LIVIA PEREIRA GOMES

ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE SOUZA FERNANDEZ - SP234845

DENIS ROBERTO SOUSA - SP338384

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ACAPULCO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

AGRAVADO : LIVIA PEREIRA GOMES

ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE SOUZA FERNANDEZ - SP234845

DENIS ROBERTO SOUSA - SP338384

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 Luis Felipe Salomão.

Brasília, 29 de março de 2022