



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1973751 - SP (2021/0349607-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : PLANETUR PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO E HOLDING LTDA
ADVOGADO : CLEBER ROGER FRANCISCO - SP227278
AGRAVADO : CASSIA RODRIGUES DE CASTRO
ADVOGADOS : DANILO EDUARDO MELOTTI - SP200329
RODRIGO RAFAEL CABRELLI SILVA - SP230257

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. ENTENDIMENTO DOMINANTE. POSSIBILIDADE. APRECIÇÃO PELO COLEGIADO. SUPERAÇÃO DE EVENTUAL NULIDADE. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE BIFÁSICO. IMÓVEL ADQUIRIDO EM EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. CDC. APLICABILIDADE. ATIVIDADE ECONÔMICA. EXPLORAÇÃO PELO ADQUIRENTE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA. IMPRESCINDIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. Malgrado a literalidade da dicção legal, esta Corte Superior já se manifestou no sentido de que a interpretação sistêmica do Código recomenda uma exegese ampliativa da norma, de modo a autorizar o julgamento monocrático dos recursos com amparo na existência de orientação jurisprudencial dominante.

3. A apreciação do tema pelo órgão colegiado no agravo interno supera eventual nulidade da decisão singular.
4. O juízo de admissibilidade é bifásico, ou seja, o primeiro juízo realizado não tem o condão de vincular a decisão de admissibilidade do STJ, que é soberana em relação àquele.
5. Há relação de consumo na compra e venda entabulada para fins de investimento, desde que o comprador não exerça referida atividade de forma profissional.
6. O acórdão vergastado assentou que não há exploração de atividade econômica hoteleira pela agravada. Alterar as conclusões do acórdão impugnado exigiria incursão fático-probatória, em afronta à Súmula nº 7 do STJ.
7. Além de indicar o dispositivo legal e transcrever os julgados apontados como paradigmas, é necessário que o recorrente proceda ao cotejo analítico, com a demonstração da identidade das situações fáticas e da interpretação diversa conferida ao mesmo dispositivo.
8. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.
9. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/08/2022 a 15/08/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 15 de agosto de 2022.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1973751 - SP (2021/0349607-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : PLANETUR PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO E HOLDING LTDA
ADVOGADO : CLEBER ROGER FRANCISCO - SP227278
AGRAVADO : CASSIA RODRIGUES DE CASTRO
ADVOGADOS : DANILO EDUARDO MELOTTI - SP200329
RODRIGO RAFAEL CABRELLI SILVA - SP230257

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. ENTENDIMENTO DOMINANTE. POSSIBILIDADE. APRECIÇÃO PELO COLEGIADO. SUPERAÇÃO DE EVENTUAL NULIDADE. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE BIFÁSICO. IMÓVEL ADQUIRIDO EM EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. CDC. APLICABILIDADE. ATIVIDADE ECONÔMICA. EXPLORAÇÃO PELO ADQUIRENTE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA. IMPRESCINDIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. Malgrado a literalidade da dicção legal, esta Corte Superior já se manifestou no sentido de que a interpretação sistêmica do Código recomenda uma exegese ampliativa da norma, de modo a autorizar o julgamento monocrático dos recursos com amparo na existência de orientação jurisprudencial dominante.

3. A apreciação do tema pelo órgão colegiado no agravo interno supera eventual nulidade da decisão singular.
4. O juízo de admissibilidade é bifásico, ou seja, o primeiro juízo realizado não tem o condão de vincular a decisão de admissibilidade do STJ, que é soberana em relação àquele.
5. Há relação de consumo na compra e venda entabulada para fins de investimento, desde que o comprador não exerça referida atividade de forma profissional.
6. O acórdão vergastado assentou que não há exploração de atividade econômica hoteleira pela agravada. Alterar as conclusões do acórdão impugnado exigiria incursão fático-probatória, em afronta à Súmula nº 7 do STJ.
7. Além de indicar o dispositivo legal e transcrever os julgados apontados como paradigmas, é necessário que o recorrente proceda ao cotejo analítico, com a demonstração da identidade das situações fáticas e da interpretação diversa conferida ao mesmo dispositivo.
8. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.
9. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

CASSIA RODRIGUES DE CASTRO (CASSIA) ajuizou ação de resolução contratual cumulada com restituição de quantias pagas contra PLANETUR - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANDO LTDA. (PLANETUR), em virtude de atraso na entrega de unidade imobiliária em empreendimento hoteleiro.

O pedido foi julgado procedente para declarar a rescisão do contrato por culpa exclusiva de PLANETUR, bem como para condená-la à restituição do valor pago em parcela única, acrescido de multa contratual de 10% (dez por cento), corrigido monetariamente de acordo com a tabela prática de atualização dos débitos judiciais do Tribunal de Justiça, desde o desembolso, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, desde a data do descumprimento, descontado o período de prorrogação até entrega das chaves, além das custas e dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o

valor atualizado da condenação (e-STJ, fls. 375/382).

O Tribunal de Justiça de São Paulo deu parcial provimento ao recurso de PLANETUR, em acórdão da lavra da Des. ALEXANDRE COELHO, assim ementado:

APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. MORA DA CONSTRUTORA - RESCISÃO COM RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS QUANTIAS PAGAS MAIS MULTA CONTRATUAL. PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DA RÉ - REJEIÇÃO. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor Compromisso de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária - Aquisição de imóvel na planta, em empreendimento de rede hoteleira, como forma de investimento financeiro, que não afasta a caracterização da relação de consumo. Oferta pública de investimento coletivo por meio da venda de unidades imobiliárias a adquirentes como destinatários finais Obra entregue em atraso não justificado pela tese de ampliação do projeto que não contou com a expressa concordância do consumidor adquirente - Restituição Integral - A resolução do contrato decorrente da mora exclusiva da construtora acarreta a devolução integral das quantias pagas pelo adquirente - Súmula 543 do STJ. Juros de mora e correção monetária Responsabilidade contratual Incidência dos juros a contar da citação nos termos do art. 405 do CC e a correção desde cada desembolso Multa contratual devida diante do comprovado atraso na entrega do imóvel . Sentença modificada apenas para reconhecer a incidência dos juros a partir da citação. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO (e-STJ, fl. 442).

No recurso especial, interposto com fundamento no art. 105, III, a e c, da CF, PLANETUR alegou violação dos arts. 2º do CDC e 473 do CC/02, bem como dissídio jurisprudencial, ao sustentar que (1) é inaplicável o Código de Defesa do Consumidor ao caso vertente, em que, sabidamente, a recorrida adquiriu o imóvel com a finalidade única e exclusiva de exploração econômica da seara turística e hoteleira; (2) a cláusula compensatória foi livremente pactuada, impondo a retenção de 30% dos valores pagos pela adquirente, em caso de inadimplemento contratual do adquirente; e (3) os juros moratórios devem ser fixados a partir do trânsito em julgado da sentença (e-STJ, fls. 449/472).

Foram apresentadas as contrarrazões (e-STJ, fls. 502/513).

O recurso foi admitido (e-STJ, fls. 514/516).

O recurso especial não foi provido, em decisão de minha lavra, assim ementada:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO NCP. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL POR CULPA DO VENDEDOR. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CÓDIGO CONSUMERISTA. APLICABILIDADE. MITIGAÇÃO DA TEORIA FINALISTA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. ART. 473 DO CC/02. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N.

282 DO STF. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS LEGAIS TIDOS POR VIOLADOS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284 DO STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 523).

Nas razões do presente agravo interno, PLANETUR defendeu que **(1)** não estão presentes hipóteses taxativas do art. 932 do NCPC; **(2)** o Tribunal paulista já havia realizado o juízo de admissibilidade do recurso especial; **(3)** não se aplica o CDC, porquanto o apartamento insere-se em edifício destinado a hotelaria, atuando CASSIA em atividade econômica para obtenção de lucros; **(4)** PLANETUR tem direito à retenção de até 30% dos valores pagos, nos termos de cláusula contratual, não incidindo a Súmula nº 543 do STJ; e **(5)** o tópico relativo aos juros de mora foi fundamentado em divergência jurisprudencial, cuja ementa foi colacionada no apelo nobre (e-STJ, fls. 531/542).

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 545/557).

É o relatório.

VOTO

De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as suas conclusões.

(1) Da previsão do art. 932 do NCPC

Nas razões do presente recurso, PLANETUR alegou que não estão presentes hipóteses taxativas do art. 932 do NCPC.

Nos termos do art. 932 do NCPC, o órgão julgador está autorizado a decidir monocraticamente os recursos sempre que houver súmula ou acórdão proferido em recurso repetitivo, IAC ou IRDR.

Confira-se:

Art. 932. Incumbe ao relator:

[...]

V - depois de facultada a apresentação de contrarrazões, dar provimento ao recurso se a decisão recorrida for contrária a:

- a) súmula do Supremo Tribunal Federal, do Superior Tribunal de Justiça ou do próprio tribunal;*
- b) acórdão proferido pelo Supremo Tribunal Federal ou pelo Superior Tribunal de Justiça em julgamento de recursos repetitivos;*
- c) entendimento firmado em incidente de resolução de demandas repetitivas ou de assunção de competência;*

Malgrado a literalidade da dicção legal, esta Corte Superior já se manifestou no sentido de que a interpretação sistêmica do Código recomenda uma exegese ampliativa da norma, de modo a autorizar o julgamento monocrático dos recursos com amparo na existência de orientação jurisprudencial dominante.

Nesse sentido, a Súmula nº 568 do STJ, editada na vigência do novo diploma processual, dispõe, *in verbis*:

O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.

No caso dos autos, a decisão monocrática ora agravada está formalmente amparada em julgados da Terceira e Quarta Turmas, evidenciando o entendimento dominante acerca do tema e viabilizando o provimento do recurso especial em decisão unipessoal pelo relator.

Vale ressaltar que a apreciação do tema pelo órgão colegiado no agravo interno supera eventual nulidade da decisão singular.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO EXCEPTO.

1. Consoante a jurisprudência deste STJ, a legislação processual (art. 557 do CPC/73, equivalente ao art. 932 do CPC/15, combinados com a Súmula 568 do STJ) permite ao relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal. Ademais, a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade. Precedentes.

2. A impugnação, no agravo interno, de capítulos autônomos da decisão recorrida induz a preclusão das matérias não impugnadas.

3. A modificação das conclusões das instâncias ordinárias, demandaria necessariamente, o reexame de fatos e provas e a interpretação das cláusulas contratuais, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AglInt no AREsp 1.777.892/MS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, j. em 23/8/2021, DJe 26/8/2021)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS C/C DECLARATÓRIA E OBRIGAÇÃO DE FAZER. 1. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DO FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. INOBSERVÂNCIA DO ART. 932, III, C/C O ART. 1.021, § 1º, AMBOS DO CPC/2015. 2. SUSPENSÃO DO PROCESSO. DESCABIMENTO. 3. DECISÃO MONOCRÁTICA. POSTERIOR RATIFICAÇÃO PELO COLEGIADO, EM JULGAMENTO DE AGRAVO INTERNO. AUSÊNCIA DE NULIDADE. PRECEDENTE. 4. CLÁUSULA ABUSIVA E PUBLICIDADE ENGANOSA. INEXISTÊNCIA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA E REEXAME DE PROVA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 5. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. 6. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Cabe à parte insurgente, nas razões do agravo interno, trazer argumentos suficientes para contestar a decisão agravada. A ausência de fundamentos válidos para impugnar a decisão proferida no agravo em recurso especial atrai a aplicação do disposto nos arts. 932, III, e 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015.

2. Não cabe a requerida suspensão do presente feito, pois, no caso, não houve decisão acerca do mérito da controvérsia.

3. Segundo o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "a legislação processual (932 do CPC/15, c/c a Súmula 568 do STJ) permite ao relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal. Ademais, a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade" (AglInt no AREsp 1.389.200/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/3/2019, DJe de 29/3/2019).

4. A revisão das conclusões estaduais acerca da inexistência de abusividade das cláusulas contratuais e de violação do dever de informação, bem como do descumprimento das obrigações contratuais por parte da autora demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, ante os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

5. É iterativa a jurisprudência desta Corte, quanto à impossibilidade de conhecimento do recurso especial, também, sob o prisma da alínea c do permissivo constitucional, em razão da incidência da Súmula n. 7/STJ, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso.

6. Agravo interno desprovido.

(AglInt no AREsp 1.851.964/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. em 20/9/2021, DJe 22/9/2021)

Assim, inexistente violação do princípio da colegialidade.

(2) Do juízo de admissibilidade

No agravo interno, PLANETUR também afirmou que o Tribunal paulista já havia realizado o juízo de admissibilidade do recurso especial.

Contudo, há que se salientar que o juízo de prelibação é bifásico, ou seja, o

primeiro juízo realizado não tem o condão de vincular a decisão de admissibilidade do STJ, a qual é soberana em relação àquele.

Confirmam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO RESCISÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE QUE NÃO CONHECEU DO RECLAMO ANTE A INTEMPESTIVIDADE DO APELO EXTREMO E RESPECTIVO AGRAVO. INSURGÊNCIA DA PARTE AUTORA.

1. São intempestivos o recurso especial e respectivo agravo interpostos após o prazo de 15 (quinze) dias úteis previsto nos artigos 219 e 1.003, § 5º, do CPC/15.

2. Esta Corte Superior entende que a simples menção, no bojo das razões recursais, da ocorrência do feriado local não é meio idôneo para a comprovação da suspensão do prazo processual, a teor do artigo 1.003, § 6º, do CPC/15. Precedentes.

2.1. Para efeito de tempestividade, a prova do feriado local ou suspensão do expediente forense deve ser feita pela parte interessada por meio de documento idôneo, providência não atendida na hipótese. Precedentes.

2.2. O juízo de admissibilidade do recurso especial é bifásico. O exame de admissibilidade realizado pela Corte local não vincula o STJ, que possui competência para verificar novamente a existência dos pressupostos dos recursos dirigidos à Corte Superior.

2.3. O único recurso cabível contra a decisão de admissibilidade do apelo nobre é o agravo previsto no artigo 1.042 do CPC/15. A interposição de embargos declaratórios não interrompe o prazo para a apresentação do referido reclamo, por serem manifestamente incabíveis. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

(AglInt no AREsp n. 1.973.028/RJ, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, j. em 13/6/2022, DJe de 17/6/2022.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. INTEMPESTIVIDADE DO RECURSO ESPECIAL. DIA COMEMORATIVO DA CRIAÇÃO DOS CURSOS JURÍDICOS. FERIADO LOCAL. NOTORIEDADE DO FATO. AUSÊNCIA DE PRESUNÇÃO. FERIADOS E SUSPENSÕES PREVISTOS EM PORTARIA DO STJ. IRRELEVÂNCIA. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE FEITO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. NÃO VINCULAÇÃO DO STJ. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DA SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE FORENSE NO MOMENTO ADEQUADO. POSSIBILIDADE DE COMPROVAÇÃO POSTERIOR RESTRITA AO FERIADO DE SEGUNDA-FEIRA DE CARNAVAL. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Nos termos do art. 219, c/c o art. 1.003, § 5º, ambos do Código de Processo Civil de 2015, é intempestivo o recurso interposto com fundamento na respectiva lei adjetiva após escoado o prazo de 15 (quinze) dias úteis.

2. Conforme jurisprudência desta Casa, "o dia comemorativo de criação dos primeiros cursos jurídicos no Brasil (11 de agosto) ? em que também se celebra o Dia do Magistrado ? não é feriado nacional, a teor da Lei nº 5.010/66? (AglInt no REsp 1.926.837/SE, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/3/2022, DJe 30/3/2022).

3. Acrescente-se que "a existência de recesso forense e suspensão de prazos processuais nos Tribunais de Justiça não se presume público e notório em âmbito nacional" (AglInt no AREsp 1.641.985/SP, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16/8/2021, DJe

18/8/2021).

4. Os recursos interpostos na instância de origem, ainda que direcionados ao STJ, seguem o calendário de funcionamento do Tribunal local, não sendo possível a utilização de feriados e suspensões previstas em portaria desta Corte Superior para comprovação da tempestividade recursal.

5. O juízo de admissibilidade feito pelo Tribunal de origem não vincula esta Casa, por tratar-se de um juízo bifásico, a permitir nova análise dos pressupostos pelo Superior Tribunal de Justiça.

6. A Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, ao interpretar os arts. 932, parágrafo único, e 1.003, § 6º, do CPC/2015, bem como os princípios consagrados pelo novo código, por maioria, firmou orientação de que a parte recorrente deve comprovar "a ocorrência de feriado local no ato de interposição do recurso", sendo inviável a apresentação de documento hábil em momento posterior para demonstrar a tempestividade (AgInt no AREsp 957.821/MS, Rel. Ministro Raul Araújo, Rel. p/ acórdão Ministra Nancy Andrighi, Corte Especial, julgado em 20/11/2017, DJe 19/12/2017).

7. A Corte Especial, na sessão realizada em 3/2/2020, concluiu o julgamento da Questão de Ordem no REsp n. 1.813.684/SP, tendo deliberado que a tese firmada por ocasião do julgamento colegiado do citado recurso especial, concernente à possibilidade da posterior comprovação da tempestividade de recursos dirigidos a este Tribunal Superior, restringe-se ao feriado de segunda-feira de Carnaval, não se estendendo aos demais feriados locais.

8. No caso dos autos, a parte recorrente não comprovou, por ocasião da interposição do recurso, o período alegado de suspensão dos prazos processuais na origem, não havendo como afastar a intempestividade do recurso especial.

9. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.064.724/MS, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. em 30/5/2022, DJe de 2/6/2022.)

Assim, o argumento não merece prosperar.

(3) Da incidência do CDC

No agravo interno, PLANETUR também asseverou que não se aplica o CDC, porquanto o apartamento adquirido insere-se em edifício destinado a hotelaria, atuando CASSIA em atividade econômica para obtenção de lucros.

No entanto, esta Corte é uníssona no sentido de que há relação de consumo na compra e venda entabulada para fins de investimento, desde que o comprador não exerça referida atividade de forma profissional.

Confirmam-se os seguintes precedentes:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. QUE NÃO IMPUGNA ESPECIFICAMENTE TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DO JUÍZO PRÉVIO DE ADMISSIBILIDADE. ART. 932, III, DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COMO INVESTIMENTO. CDC. INCIDÊNCIA. POSSIBILIDADE. HIGIDEZ DO CONTRATO. CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282 DO STF. RECURSO NÃO

PROVIDO.

1. *Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. *Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do NCPC (art. 544, § 4º, I, do CPC/1973), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade.*

3. *Aplica-se o CDC em contrato de compra e venda de imóvel destinado a investimento, desde que o promitente-comprador não exerça essa atividade profissionalmente.*

4. *Não é possível o conhecimento de recurso especial na hipótese em que os dispositivos apontados como violados no apelo nobre não foram objeto de debate no acórdão recorrido, visto que não houve o prequestionamento da matéria federal suscitada no apelo especial, sem o que impossível o conhecimento do recurso, conforme dispõe a Súmula nº 282 do STF.*

5. *Agravo interno não provido.*

(AglInt no AREsp n. 1.729.370/SP, de minha relatoria, Terceira Turma, j. em 13/6/2022, DJe de 15/6/2022.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DOS PROMITENTES-COMPRADORES. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. *O eg. Tribunal de origem consignou que os autores, ora recorridos, são destinatários finais da prestação de serviços pela recorrente.*

2. *Além disso, de acordo com a jurisprudência desta Corte, "O adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), não abrangendo em seu âmbito de proteção aquele que desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional" (REsp 1.785.802/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJe de 06/03/2019).*

3. *Agravo interno a que se nega provimento.*

(AglInt no REsp n. 1.930.156/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, j. em 29/11/2021, DJe de 15/12/2021.)

Dessa forma, incide a Súmula nº 568 do STJ.

No caso dos autos, o Tribunal estadual entendeu que não há exploração de atividade hoteleira pela adquirente, pessoa física, ainda que o imóvel tenha sido adquirido com o fim de obtenção de lucro resultante da aquisição do bem. Confira-se:

De início, forçoso observar que a oferta pública de investimento coletivo, ainda que através da comercialização de unidades imobiliárias em rede hoteleira, configura relação de consumo, em que

os adquirentes figuram como destinatários finais da aquisição do bem e parte hipossuficiente na relação. Se o imóvel é uma unidade residencial ou hoteleira não faz diferença na caracterização das rés como fornecedoras de um produto no mercado e do adquirente como pessoa física contratante e destinatário final no mercado de consumo. Vê-se que o adquirente, no caso, pode até ter objetivo de obter lucro com a aquisição daquele bem, mas não explora a atividade hoteleira, tendo-o comprado para ser proprietário da unidade (e-STJ, fl. 444).

Assim, rever as conclusões quanto à exploração de atividade hoteleira por CASSIA demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula nº 7 do STJ.

Nesse sentido, confira-se a jurisprudência desta Corte:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. AFASTAMENTO DO CDC. REQUISITOS DE RELAÇÃO CONSUMERISTA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DESCARACTERIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. CLÁUSULA ARBITRAL. ABUSIVIDADE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. INEXISTÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA N. 182/STJ. HONORÁRIOS RECURSAIS. REVISÃO DO VALOR. DESCABIMENTO. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

3. 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).

4. No caso, para alterar a conclusão do Tribunal de origem, acolhendo a pretensão de descaracterizar a relação de consumo e, por consequência, afastar as disposições do CDC, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.

5. Reconhecer caso fortuito, força maior ou culpa de terceiro, no atraso da entrega do imóvel, exige o reexame de matéria fática, medida inviável em recurso especial.

6. Segundo a jurisprudência do STJ, "o adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o

CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor)" (REsp n. 1.785.802/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2019, DJe 6/3/2019), o que foi observado pela Corte local.

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

8. De acordo com a jurisprudência do STJ, o mero ajuizamento da demanda pelo consumidor "evidencia a sua discordância em submeter-se ao procedimento arbitral, não podendo, pois, nos termos do art. 51, VII, do CDC, prevalecer a cláusula que impõe a sua utilização, visto ter-se dado de forma compulsória" (REsp n. 1.785.783/GO, Relator Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/11/2019, DJe 7/11/2019), entendimento aplicado pelo Tribunal a quo. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

9. 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).

10. Correta a decisão que, ao negar provimento ao agravo nos próprios autos, majorou em 20% (vinte por cento) o valor dos honorários advocatícios, nos estritos limites do art. 85, § 11, do CPC/2015, levando em conta os requisitos previstos nos incisos I a IV do § 2º do mesmo dispositivo.

11. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt no AREsp n. 1.786.252/RJ, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, j. em 17/5/2021, DJe de 20/5/2021.)

Portanto, é inviável o pleiteado afastamento do diploma consumerista.

(4) e (5) Do direito de retenção

No agravo interno, PLANETUR também afirmou que (4) tem direito à retenção de até 30% dos valores pagos, nos termos de cláusula contratual, não incidindo a Súmula nº 543 do STJ; e (5) o tópico relativo aos juros de mora foi fundamentado em divergência jurisprudencial, cuja ementa foi colacionada no apelo nobre.

No entanto, as pretensões relativas à retenção de valores e aos juros de mora foram fundamentadas em dissídios jurisprudenciais, os quais não gozam da imprescindível similitude fática.

Isso porque o precedente oriundo do TJ/RJ, colacionado no recurso especial, cuida de hipótese de rescisão de compra e venda por culpa do adquirente, hipótese diversa da presente, em que o Tribunal paulista consignou o inadimplemento de PLANETUR.

Nesse aspecto, a jurisprudência pacífica desta Corte posiciona-se no sentido de que, além de indicar o dispositivo legal e transcrever os julgados apontados como paradigmas, é necessário que o recorrente proceda ao cotejo analítico, com a

demonstração da identidade das situações fáticas e da interpretação diversa conferida ao mesmo dispositivo.

Confira-se o seguinte precedente:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS C/C PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULAS 05 E 07/STJ. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA.

- 1. Ação de indenização por danos materiais c/c pedido de compensação por danos morais.*
- 2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.*
- 3. Alterar o decidido no acórdão recorrido, quanto à ausência de cerceamento de defesa por não ter sido deferida prova pericial e testemunhal, demandaria o reexame de fatos e provas, o que não é permitido ante o óbice da Súmula 7 desta Corte.*
- 4. Modificar o acórdão recorrido, no tocante à conclusão de que "ocorreu vício na prestação do serviço contratado os quais não foram sanados no prazo de 30 dias", exige o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos que são vedados pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.*
- 5. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.*
- 6. Agravo interno não provido.*

(AglInt no REsp 1.927.648/AC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, j. em 16/8/2021, DJe 19/8/2021)

Assim, é inviável o conhecimento do recurso especial no ponto.

Dessarte, mantém-se a decisão proferida, por não haver motivos para sua alteração.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.973.751 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0349607-0

Número de Origem:
10020172920188260400

Sessão Virtual de 09/08/2022 a 15/08/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PLANETUR PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO E HOLDING LTDA

ADVOGADO : CLEBER ROGER FRANCISCO - SP227278

RECORRIDO : CASSIA RODRIGUES DE CASTRO

ADVOGADOS : DANILO EDUARDO MELOTTI - SP200329

RODRIGO RAFAEL CABRELLI SILVA - SP230257

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : PLANETUR PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO E HOLDING LTDA

ADVOGADO : CLEBER ROGER FRANCISCO - SP227278

AGRAVADO : CASSIA RODRIGUES DE CASTRO

ADVOGADOS : DANILO EDUARDO MELOTTI - SP200329

RODRIGO RAFAEL CABRELLI SILVA - SP230257

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/08/2022 a 15/08/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 16 de agosto de 2022