SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1983792 - MG (2022/0027633-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	PATRICIA ROCHA DE MAGALHAES RIBEIRO - MG071822
		ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180
		LEONARDO AUGUSTO BUENO FIGUEIREDO - MG124648
AGRAVADO	:	MARCELO PABLO BORGES LOPES
ADVOGADO	:	CHRISTIAN KLEBER PINTO DE ALMEIDA - MG066644

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA COM PEDIDO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. INCONFORMISMO QUANTO A INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 e 7/STJ. NÃO AFASTAMENTO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ACÓRDÃOS DO MESMO TRIBUNAL. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação declaratória com pedido de rescisão de contrato cumulada com indenização por danos materiais e compensação por danos morais.
2. A insurgência da agravante quanto à incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, sem a devida demonstração de não aplicação ao caso, obsta o provimento do agravo interno por ela manejado.
3. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
4. A divergência entre julgados do mesmo Tribunal não enseja recurso especial.
5. 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 31/05/2022 a 06/06/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA32739249 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/06/2022 10:31:51
Código de Controle do Documento: 1d2fb26b-7044-4125-b08d-0347f77958b1

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

Brasília, 06 de junho de 2022.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA32739249 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/06/2022 10:31:51
Código de Controle do Documento: 1d2fb26b-7044-4125-b08d-0347f77958b1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1983792 - MG (2022/0027633-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	PATRICIA ROCHA DE MAGALHAES RIBEIRO - MG071822
		ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180
		LEONARDO AUGUSTO BUENO FIGUEIREDO - MG124648
AGRAVADO	:	MARCELO PABLO BORGES LOPES
ADVOGADO	:	CHRISTIAN KLEBER PINTO DE ALMEIDA - MG066644

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA COM PEDIDO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. INCONFORMISMO QUANTO A INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 e 7/STJ. NÃO AFASTAMENTO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ACÓRDÃOS DO MESMO TRIBUNAL. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação declaratória com pedido de rescisão de contrato cumulada com indenização por danos materiais e compensação por danos morais.
2. A insurgência da agravante quanto à incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, sem a devida demonstração de não aplicação ao caso, obsta o provimento do agravo interno por ela manejado.
3. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
4. A divergência entre julgados do mesmo Tribunal não enseja recurso especial.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora): Cuida-se de agravo interno interposto por BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., contra decisão monocrática que, com fundamento no art. 932, III, do CPC/15, não conheceu do recurso especial.

Documento eletrônico VDA32447215 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/05/2022 18:03:51
Código de Controle do Documento: 83e61cb7-df01-4f3d-b3e4-a653898a7092

Ação: declaratória com pedido de rescisão de contrato cumulada com indenização pelos danos materiais e compensação pelos danos morais, ajuizada por MARCELO PABLO BORGES LOPES, em face de BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Sentença: julgou parcialmente procedente o pedido, para declarar a rescisão do contrato de promessa de compra e venda e condenar a recorrente à devolução de todas as parcelas pagas, descontados 10% a título de retenção. Tendo em vista o acolhimento da preliminar de ilegitimidade passiva da segunda requerida, condenou o recorrido ao pagamento dos honorários a esta, os quais foram fixados em 10% do valor da condenação. Também, reconheceu a sucumbência recíproca, condenando as partes ao pagamento das custas de forma proporcional, devendo o recorrido arcar com 50% e a recorrente com 50% das despesas. Por fim, fixou os honorários em 10% do valor da condenação.

Acórdão: deu parcial provimento à Apelação interposta pelo recorrido e negou provimento à Apelação interposta pela recorrente, nos termos da seguinte ementa:

> "Apelação Cível - Ação declaratória com pedido de rescisão de contrato c/c indenização por danos materiais e morais - Compra e venda de imóvel - Atraso na entrega do lote com todas as infraestruturas contratadas - Cláusula de correção - Abusividade - Atraso na entrega da obra - Rescisão contratual - Culpa da empreendedora - Multa - Devolução integral e imediata dos valores - Juros de mora - Danos morais - Inocorrência - Honorários sucumbenciais.
> É abusiva a cláusula contratual que estabelece a atualização mensal das parcelas com base nos fatores integrais de remuneração dos depósitos de poupança (TR + juros de 0,5%), cumulado com juros remuneratórios de 1% a.m., pois a incidência cumulativa representa verdadeiro bis in idem.
> O atraso na entrega das obras que integram o empreendimento por prazo superior a 180 dias de prorrogação admitidos pela jurisprudência representa descumprimento contratual a ensejar a rescisão do pacto.
> Demonstrado o inadimplemento contratual, legítima a incidência da multa por infração contratual equivalente a 20% sobre o valor total da negociação. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (STJ, Súmula 543).
> Os juros de mora incidem a partir da citação, nos termos do art. 240 do CPC. O mero inadimplemento contratual não enseja danos morais.
> Nos casos de sucumbência recíproca, os ônus devem ser distribuídos proporcionalmente ao decaimento de cada parte. Primeiro recurso parcialmente

Documento eletrônico VDA32447215 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/05/2022 18:03:51
Código de Controle do Documento: 83e61cb7-df01-4f3d-b3e4-a653898a7092

provido e segundo recurso desprovido." (e-STJ fl. 885)

Embargos de Declaração: opostos, pelo recorrido, foram acolhidos parcialmente para alterar a parte dispositiva da sentença (e-STJ fl. 935/939); opostos, pela recorrente, foram rejeitados (e-STJ fl. 977/984).

Recurso especial: alega violação dos arts. 396, 413, 422, CC/02, bem como dissídio jurisprudencial. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustenta que a Corte local condenou a recorrente ao pagamento de multa de 20% sobre o valor do contrato, mas de forma totalmente equivocada, por suposta inexecução adequada do empreendimento.

Decisão monocrática: não conheceu do recurso especial, com fundamento no art. 932, III, do CPC/15.

Razões do agravo interno: sustenta a não incidência dos óbices sumulares, bem como estar presente o dissídio.

É o relatório.

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora): Trata-se de agravo interno interposto por BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., contra decisão monocrática que, com fundamento no art. 932, III, do CPC/15, não conheceu do recurso especial.

Pela análise das razões recursais apresentadas, verifica-se que a agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir os fundamentos da decisão agravada.

Em suas razões recursais, a agravante defende que não é o caso de incidência das Súmulas 5 e 7 desta Corte, para tanto, sustenta que em nenhum momento foi veiculada qualquer pretensão ou fundamentação no recurso aviado que pressuponha o revolvimento do cenário fático-probatório delineado no Tribunal de origem.

No ponto, ao analisar o acordo celebrado entre a agravante e o agravado, a Corte local observou que no "termo de compromisso de obras" datado

Documento eletrônico VDA32447215 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/05/2022 18:03:51
Código de Controle do Documento: 83e61cb7-df01-4f3d-b3e4-a653898a7092

no mesmo dia e assinado pela agravante, consta que a empreendedora se comprometeu a entregar as obras de infraestrutura e lazer, tais como: rede de água, elétrica, esgoto, drenagem de água pluvial, asfaltamento, lazer, parque ecológico, etc., no prazo de 30 meses da assinatura do contrato, não merecendo acolhida a alegação de que referido termo não está direcionado às partes ou identifica o empreendimento.

Ainda, ponderou a Corte local que o alvará de licença para construção, tem número 45.060/2016, ou seja, somente foi requerido no ano de 2.016 sem tempo hábil para a execução, posto que o termo de compromisso para entrega das obras foi assinado em 2014, com prazo de 30 meses. Portanto, lídimo que o atraso ocorreu por culpa exclusiva da agravante.

Além disso, entendeu a Corte local que o argumento da agravante no sentido de que o agravado deu causa à rescisão do contrato ao deixar de pagar as prestações contratadas veio desprovido de provas, devendo ser repelido.

Também restou consignado pela Corte local que tendo em vista que no termo de compromisso de obras datado na mesma data do contrato (17/05/2014) estabeleceu-se o prazo de 30 meses, o prazo findaria em 17/11/2016, e acrescentando o prazo de prorrogação admitido de 180 dias, a partir de maio de 2017, já está configurado descumprimento contratual.

Por fim, registrou que segundo consta do "termo de inspeção judicial extraído do processo n. 5000849-16.2017.8.13.0433", elaborado em 29/06/2018 as obras não estavam totalmente concluídas (ordem n. 89), bem como que no laudo pericial elaborado no processo n. 5002450-57.2017.8.13.0433, consta que na vistoria realizada em fevereiro de 2020 ficou constatado que as obras de lazer foram finalizadas (ordem n.114).

Ao fim, consignou que não há como afastar as penalidades previstas para o caso de inadimplemento contratual, condenando a agravante ao pagamento.

Diante desse quadro fático, na hipótese em que pretende impugnar a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, deve a agravante não apenas mencionar que os

Documento eletrônico VDA32447215 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/05/2022 18:03:51
Código de Controle do Documento: 83e61cb7-df01-4f3d-b3e4-a653898a7092

referidos enunciados devem ser afastados, mas, além disso, também deve demonstrar que a solução da controvérsia independe do reexame dos elementos de convicção dos autos, avaliados pelas instâncias ordinárias, o que não restou configurado.

Quanto ao dissídio jurisprudencial, a agravante defende o afastamento da incidência da Súmula 13 desta Corte, sob o argumento de que o recurso especial em apreço não se baseou em julgados do mesmo Tribunal, mas, sim, em julgados proferidos pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná.

Malgrado o inconformismo da agravante, não há como se afastar o óbice sumular apontado, uma vez que a argumentação não procede, como se pode perceber às fls. 1015/106 (e-STJ), e isso porque a agravante colacionou acórdão da 20ª Câmara Cível do TJ/MG para reforçar a presença do dissídio jurisprudencial.

Por outro ponto, afirma que, da simples leitura da peça recursal, verifica-se a existência de quadro comparativo com análise bem didática acerca das divergências jurisprudenciais apontadas, bem como da similitude fática entre os acórdãos analisados.

Note-se, no entanto, que não obstante os argumentos apresentados, a agravante deixou de promover o necessário cotejo analítico e a comprovação da similitude fática, elementos indispensáveis à demonstração da divergência, uma vez que a análise do recurso especial fundado na alínea "c" do permissivo constitucional exige a comprovação do dissídio, por meio da apresentação de julgados que evidenciem a similitude fática das situações às quais foram dadas soluções distintas, na aplicação do direito à espécie. Nesse sentido: AgInt no AgInt no AREsp 1.589.874/SE, 4ª Turma, DJe 10/12/2020; EDcl nos EDcl no AgInt no AREsp 1.498.018/SC, 4ª Turma, DJe 04/12/2020; AgInt no REsp 1.811.525/DF, 3ª Turma, DJe 01/09/2020; AgInt no AgInt no AREsp 1.579.612/RS, 3ª Turma, DJe 18/08/2020.

DISPOSITIVO

Documento eletrônico VDA32447215 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/05/2022 18:03:51
Código de Controle do Documento: 83e61cb7-df01-4f3d-b3e4-a653898a7092

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO do presente agravo interno.

Documento eletrônico VDA32447215 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/05/2022 18:03:51
Código de Controle do Documento: 83e61cb7-df01-4f3d-b3e4-a653898a7092

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.983.792 / MG

Número Registro: 2022/0027633-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000211090675004 50009450220158130433

Sessão Virtual de 31/05/2022 a 06/06/2022

Relator do AgInt
Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	: PATRICIA ROCHA DE MAGALHAES RIBEIRO - MG071822
	ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180
	LEONARDO AUGUSTO BUENO FIGUEIREDO - MG124648
RECORRIDO	: MARCELO PABLO BORGES LOPES
ADVOGADO	: CHRISTIAN KLEBER PINTO DE ALMEIDA - MG066644

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	: PATRICIA ROCHA DE MAGALHAES RIBEIRO - MG071822
	ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180
	LEONARDO AUGUSTO BUENO FIGUEIREDO - MG124648
AGRAVADO	: MARCELO PABLO BORGES LOPES
ADVOGADO	: CHRISTIAN KLEBER PINTO DE ALMEIDA - MG066644

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 31/05/2022 a 06/06/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Documento eletrônico VDA32733396 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 07/06/2022 00:05:08
Código de Controle do Documento: 07df6e8f-bfb0-4e3b-abc4-d431a83120ab

Brasília, 07 de junho de 2022

Documento eletrônico VDA32733396 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 07/06/2022 00:05:08
Código de Controle do Documento: 07df6e8f-bfb0-4e3b-abc4-d431a83120ab