



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2112245 - SP (2022/0116922-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : MARIA AUGUSTA GOMES MARTINS
AGRAVANTE : FERNANDO ANTONIO GOMES MARTINS
ADVOGADOS : RODRIGO BENEVIDES DE CARVALHO - SP139494
LUIZ GUSTAVO FRIGGI RODRIGUES - SP163631
BRUNA SANTOS DO AMARAL - SP338834
AGRAVADO : AMERICO - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCELO ROITMAN - SP169051
FERNANDA FIDELES NOGUEIRA - SP358712

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CONCLUSÃO NO SENTIDO DE PREVISÃO CONTRATUAL DE APENAS UMA VAGA DE GARAGEM PARA CADA IMÓVEL. ENTENDIMENTO NO SENTIDO DE RELAÇÃO PURAMENTE COMERCIAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há nenhuma omissão, carência de fundamentação ou mesmo contradição a ser sanada no julgamento estadual. O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente.

2. O aresto concluiu que o contrato em apreciação era claro em prever que cada imóvel comercial conteria apenas uma vaga de garagem. No mais, o *decisum* estipulou a ausência de hipossuficiência dos insurgentes na negociação, em razão da grande aquisição de unidades e sua qualificação profissional – evidenciando a ocorrência de relação puramente comercial. Óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

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 27/09/2022 a 03/10/2022, 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 Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 03 de outubro de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2112245 - SP (2022/0116922-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : MARIA AUGUSTA GOMES MARTINS
AGRAVANTE : FERNANDO ANTONIO GOMES MARTINS
ADVOGADOS : RODRIGO BENEVIDES DE CARVALHO - SP139494
LUIZ GUSTAVO FRIGGI RODRIGUES - SP163631
BRUNA SANTOS DO AMARAL - SP338834
AGRAVADO : AMERICO - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCELO ROITMAN - SP169051
FERNANDA FIDELES NOGUEIRA - SP358712

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CONCLUSÃO NO SENTIDO DE PREVISÃO CONTRATUAL DE APENAS UMA VAGA DE GARAGEM PARA CADA IMÓVEL. ENTENDIMENTO NO SENTIDO DE RELAÇÃO PURAMENTE COMERCIAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há nenhuma omissão, carência de fundamentação ou mesmo contradição a ser sanada no julgamento estadual. O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente.

2. O aresto concluiu que o contrato em apreciação era claro em prever que cada imóvel comercial conteria apenas uma vaga de garagem. No mais, o *decisum* estipulou a ausência de hipossuficiência dos insurgentes na negociação, em razão da grande aquisição de unidades e sua qualificação profissional – evidenciando a ocorrência de relação puramente comercial. Óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MARIA AUGUSTA GOMES MARTINS e FERNANDO ANTÔNIO GOMES MARTINS contra a decisão desta relatoria de fls. 1.694-1.696 (e-STJ), que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

O apelo especial foi fundado nas alíneas a e c do permissivo constitucional, no qual se insurgiram contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo assim ementado (e-STJ, fl. 1.476):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - UMA VAGA DE GARAGEM POR UNIDADE – DISPOSIÇÃO CONTRATUAL HIALINA - ATRASO NA ENTREGA VERIFICADO – LUCROS CESSANTES CABÍVEIS - SENTENÇA MODIFICADA EM PARTE - APELO PARCIALMENTE PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 1.496-1.499).

No recurso especial, os recorrentes apontaram, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 427 e 429 do Código Civil.

Esclareceram que se opuseram ao acórdão que estabeleceu estar contida no contrato a previsão de apenas uma vaga de garagem para cada imóvel. Frisaram que a publicidade veiculada pela ora agravada durante a fase preliminar de negociação, contendo os requisitos essenciais ao contrato, equivaleria a uma proposta.

Dessa forma, pontuaram que, como foram ofertadas ao agravante Fernando Antônio Gomes duas vagas de garagem, observar-se-ia a caracterização de efetiva avença nesse sentido, o que obrigaria a proponente a seu cumprimento, conforme o art. 427 do CC. Requereram o provimento do recurso especial (e-STJ, fls. 1.502-1.523).

Inadmitido o apelo especial, foi interposto agravo em recurso especial, o qual foi julgado monocraticamente por esta relatoria, negando-se a pretensão (e-STJ, fls. 1.694-1.696).

Contra esse *decisum* os insurgentes protocolam agravo interno. Reforçam os fundamentos do recurso especial acima sumariados. Suscitam não ser caso de aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, porquanto sua pretensão pode ser deferida apenas ao se reconhecer a ofensa aos dispositivos supracitados e conferida a adequada qualificação jurídica do acervo de fatos e provas, viável em apelo especial. Requerem o provimento do recurso (e-STJ, fls. 1.702-1.713).

Contraminuta apresentada (e-STJ, fls. 1.716-1.720).

É o relatório.

VOTO

Reexaminando os autos, não se observam razões para o provimento do agravo interno.

Com efeito, não há nenhuma omissão, carência de fundamentação ou mesmo contradição a ser sanada no julgamento estadual.

O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem

tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pelos insurgentes. Ademais, o órgão julgador não está obrigado a responder a questionamentos das partes, mas tão só a declinar as razões de seu convencimento motivado, como de fato ocorreu nos autos.

O aresto concluiu que o contrato em apreciação era claro em prever que cada imóvel comercial conteria apenas uma vaga de garagem. No mais, o *decisum* estipulou a ausência de hipossuficiência dos insurgentes na negociação, em razão da grande aquisição de unidades e sua qualificação profissional – evidenciando a ocorrência de relação puramente comercial.

Veja-se (e-STJ, fls. 1.476-1.477):

Com efeito, a insurgência está em obra de se receber, inda que parcialmente; o item nº 1.6 do pacto relativo à unidade nº 1.603 (fls. 274/275) é hialino com reservar para cada imóvel comercial uma vaga de garagem:

“Fica assegurado a cada uma das salas comerciais o direito a utilização, de natureza obrigacional, de 1 (uma) vaga de garagem [...]”, destacado esse pormenor do pacto, havendo a rubrica da compradora nessa página e assinatura no final do contrato (fls. 292).

Logo, ao contrário do afirmado na R. sentença, malgrado tenha havido a informação de que as unidades localizadas no 16º andar do edifício possuiriam duas vagas de garagem, houve expressa disposição na avença acerca da delimitação de uma vaga para cada imóvel – do que se afastou o R. “*decisum*”, que decidiu contrariamente ao pactuado.

Ver que não socorre a Apelada a alegação de desconhecimento acerca do disposto sobre a vaga de garagem, tendo em vista que adquiriu, de uma só vez, onze unidades junto à Recorrente, configurada a natureza comercial da aquisição, e ainda qualificados os Autores como administradora e engenheiro, e a clareza do dispositivo.

Assim, ante o elevado nível intelectual dos compradores, a natureza empresarial da compra e a informação clara no Compromisso de Compra e Venda acerca da existência de somente uma vaga para cada unidade comercial, de rigor o afastamento da pretensão exordial, inexistente qualquer ilegalidade ou abusividade com relação à vaga de garagem e ainda se lobrigando do oferecimento de desconto no imóvel.

Essas ponderações foram fundadas na apreciação fático-probatória da causa e em termos contratuais, ocasionando a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional. Destarte, não se busca a adequada qualificação jurídica do acervo de fatos, provas e de termos de contrato, mas sim sua reconsideração.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos de declaração

manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.112.245 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0116922-0

Número de Origem:

10449911620158260100 1044991162015826010050000 1044991162015826010050001

Sessão Virtual de 27/09/2022 a 03/10/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARIA AUGUSTA GOMES MARTINS

AGRAVANTE : FERNANDO ANTONIO GOMES MARTINS

ADVOGADOS : RODRIGO BENEVIDES DE CARVALHO - SP139494

LUIZ GUSTAVO FRIGGI RODRIGUES - SP163631

BRUNA SANTOS DO AMARAL - SP338834

AGRAVANTE : AMERICO - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : MARCELO ROITMAN - SP169051

FERNANDA FIDELES NOGUEIRA - SP358712

AGRAVADO : FERNANDO ANTONIO GOMES MARTINS

AGRAVADO : MARIA AUGUSTA GOMES MARTINS

ADVOGADOS : RODRIGO BENEVIDES DE CARVALHO - SP139494

LUIZ GUSTAVO FRIGGI RODRIGUES - SP163631

BRUNA SANTOS DO AMARAL - SP338834

AGRAVADO : AMERICO - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : MARCELO ROITMAN - SP169051

FERNANDA FIDELES NOGUEIRA - SP358712

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARIA AUGUSTA GOMES MARTINS

AGRAVANTE : FERNANDO ANTONIO GOMES MARTINS

ADVOGADOS : RODRIGO BENEVIDES DE CARVALHO - SP139494

LUIZ GUSTAVO FRIGGI RODRIGUES - SP163631

BRUNA SANTOS DO AMARAL - SP338834

AGRAVADO : AMERICO - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCELO ROITMAN - SP169051
FERNANDA FIDELES NOGUEIRA - SP358712

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/09/2022 a 03/10/2022, por unanimidade, decidiu 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 Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 04 de outubro de 2022