



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2115335 - SP
(2022/0122355-6)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : CONSTROEN CONSTRUÇOES E ENGENHARIA LIMITADA
ADVOGADOS : MARCELO TERRA - SP053205
WILSON DE TOLEDO SILVA JÚNIOR - SP206853
ALEX GIRON - SP273445
AGRAVADO : ROSEMARY KARAKAMA SAKANO
ADVOGADO : JOSE ROBERTO SANCHES - SP381210
AGRAVADO : COOPERATIVA HABITACIONAL DA GRANDE ARACATUBA
ADVOGADOS : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
FELIX ROBERTO DAMAS JUNIOR - DEFENSOR PÚBLICO - SP208872
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL ATHENAS II
ADVOGADOS : MILTON PARDO FILHO - SP136665
FRANCISCO DE PAULO VIEIRA - SP277055
AGRAVADO : CONDOMINIO DO RESIDENCIAL ATHENAS I
ADVOGADOS : VALMI JOSE DA SILVA - SP059836
RADIR GARCIA PINHEIRO - SP057417

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE DINHEIRO, COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS E EXIBIÇÃO DE DOCUMENTO. CONTRATO FIRMADO COM COOPERATIVA VISANDO AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de dinheiro, compensação por danos morais e exibição de documento em razão de inadimplemento em contrato firmado com cooperativa visando aquisição de imóvel.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e

fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.

4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

6. Agravo interno no agravo em recurso especial 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 16/11/2022 a 22/11/2022, 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.

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

Brasília, 22 de novembro de 2022.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2115335 - SP
(2022/0122355-6)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : CONSTROEN CONSTRUÇOES E ENGENHARIA LIMITADA
ADVOGADOS : MARCELO TERRA - SP053205
WILSON DE TOLEDO SILVA JÚNIOR - SP206853
ALEX GIRON - SP273445
AGRAVADO : ROSEMARY KARAKAMA SAKANO
ADVOGADO : JOSE ROBERTO SANCHES - SP381210
AGRAVADO : COOPERATIVA HABITACIONAL DA GRANDE ARACATUBA
ADVOGADOS : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
FELIX ROBERTO DAMAS JUNIOR - DEFENSOR PÚBLICO - SP208872
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL ATHENAS II
ADVOGADOS : MILTON PARDO FILHO - SP136665
FRANCISCO DE PAULO VIEIRA - SP277055
AGRAVADO : CONDOMINIO DO RESIDENCIAL ATHENAS I
ADVOGADOS : VALMI JOSE DA SILVA - SP059836
RADIR GARCIA PINHEIRO - SP057417

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE DINHEIRO, COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS E EXIBIÇÃO DE DOCUMENTO. CONTRATO FIRMADO COM COOPERATIVA VISANDO AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de dinheiro, compensação por danos morais e exibição de documento em razão de inadimplemento em contrato firmado com cooperativa visando aquisição de imóvel.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e

fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.

4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

6. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por CONSTROEN CONSTRUCOES E ENGENHARIA LIMITADA contra decisão unipessoal que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial que interpusera e, nessa parte, negar-lhe provimento, pelos seguintes fundamentos: ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/15; e incidência das Súmulas 7 e 211/STJ.

Ação: rescisão contratual cumulada com restituição de dinheiro, compensação por danos morais e exibição de documento, ajuizada por ROSEMARY KARAKAMA SAKANO, em face da agravante e OUTROS, em razão de inadimplemento em contrato firmado com cooperativa visando aquisição de imóvel.

Sentença: julgou parcialmente procedente o pedido, para declarar rescindido o contrato e condenar a agravante e os outros réus solidariamente à restituição, de uma só vez, tudo o que fora pago. Julgou improcedente o pedido de compensação por danos morais.

Acórdão: deu provimento à apelação interposta pelos réus Condomínio Athenas I e II, para extinguir o processo sem resolução de mérito, em virtude de ilegitimidade passiva; deu parcial provimento à apelação da agravante, para determinar apuração em liquidação de sentença dos valores efetivamente pagos pela autora, nos termos da seguinte ementa:

Apelação. Contrato firmado com cooperativa visando aquisição de imóvel. Inadimplemento caracterizado. Resolução e restituição de valores.

Ilegitimidade passiva do condomínio edilício, que não é parte da relação contratual, consistindo em ente autônomo resultante do cumprimento parcial do contrato. Extinção do processo (art. 485, VI do CPC).

Construtora. Vinculação ao negócio. Contrato que tem natureza de verdadeira incorporação imobiliária, com oferta pública de venda de imóveis em construção.

Responsabilidade solidária como integrante da cadeia de consumo (art. 7º, parágrafo único do CDC). Desentendimento comercial entre cooperativa e construtora que não afasta a responsabilidade perante o consumidor.

Prescrição. Ação de resolução que não se sujeita a prescrição, tratando-se de exercício de direito potestativo e não de pretensão. Inexistência de prescrição indireta pela prescrição da obrigação subjacente. Atraso na conclusão da construção dos vários edifícios do empreendimento e posterior paralisação das obras, aguardando a autora enquanto as rés estavam em mora, considerando que a prestação ainda era possível e interessava ao credor, não autorizado reconhecimento de prescrição.

Liquidação do contrato. Acolhimento da impugnação da ré quanto à necessidade de demonstração do valor efetivamente pago pelo adquirente, sendo insuficiente juntada do fluxo de pagamentos previsto no contrato. Inquestionável realização de pagamentos, cuja extensão deverá ser determinada em liquidação de sentença.

Recursos dos réus Condomínio Athenas I e II providos e recurso da corré parcialmente provido.

Embargos de Declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 322, 324, caput e §1º, III, 330, §1º, II, 373, I, 485, IV e VI, 487, II, 489, §1º, IV, 509 e 1.022, II, do CPC/15, 189, 193, 205, 389, 397, 403, 475, 618 e 2.028 do CC/02 e 7º, parágrafo único, e 12 do CDC. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustenta que: i) sendo o direito de resolução de um contrato uma pretensão patrimonial e pessoal, submete-se à prescrição; ii) se a agravada não mais poderia reivindicar a entrega do imóvel nem o ressarcimento do valor das parcelas pagas, por conta da prescrição, é evidente que se encontra também prescrita a pretensão à resolução do contrato; iii) a partir da data em que a cooperativa não entregou, tempestivamente, o imóvel compromissado, nasceu o direito da agravada de ajuizar uma demanda para pleitear a tutela específica ou para resolver a relação jurídica existente; iv) a agravada requereu a restituição dos valores sem juntar um único comprovante de pagamento; v) o envolvimento da agravante com o empreendimento se resume ao fato de ser ela a construtora da obra, sendo obrigada apenas pela segurança e solidez da construção, não sendo aplicável o CDC na espécie.

Decisão monocrática: conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial interposto pela agravante e, nessa parte, negar-

lhe provimento.

Agravo interno: em suas razões, a agravante afirma que: i) há vícios claros no julgamento do Tribunal de origem, que deixou de enfrentar expressamente pontos essenciais para sua conclusão; ii) o acórdão recorrido decidiu acerca das questões trazidas no recurso especial, havendo prequestionamento, ainda que implícito; iii) a reavaliação da prova ou de dados explicitamente admitidos e delineados no decisório recorrido não implica no vedado reexame do material de conhecimento.

É o relatório.

VOTO

A decisão agravada conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento, ante a ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/15; e a incidência das Súmulas 7 e 211/STJ.

1. Da negativa de prestação jurisdicional

A agravante alega que o acórdão recorrido foi omissivo ao deixar de se manifestar expressamente quanto aos seguintes argumentos: i) o direito à indenização, com a cobrança em regresso das parcelas do preço já pagas, não é imprescritível; ii) não há comprovação do pagamento das parcelas; iii) não fez parte do contrato nem se comprometeu a prestar qualquer tipo de obrigação em relação à agravada.

Entretanto, o TJ/SP foi claro em suas conclusões: i) a resolução do contrato por inadimplemento não está sujeita à prescrição, pois se trata de ação constitutiva negativa (desconstitutiva), que visa alterar certo estado jurídico, não envolvendo diretamente pretensão (e-STJ fl. 533); ii) poder-se-ia cogitar de prescrição indireta se esta houvesse alcançado prestações do contrato que fundamentariam reconhecimento de inadimplemento, pois não haveria sentido em permitir a resolução do contrato por inadimplemento de certas prestações que

não mais podem ser exigidas do devedor (e-STJ fl. 533); iii) a mora não determina por si o inadimplemento absoluto, podendo a parte credora aguardar o cumprimento da obrigação, que ainda era possível e útil ao credor, o que afasta o início do prazo de prescrição, não se justificando invocação do prazo geral de prescrição das ações pessoais ou das obrigações com termo fixo (e-STJ fls. 533/534); iv) foi juntado contrato firmado entre a cooperativa e a agravada, contudo a oferta publicitária, e até mesmo a manifestação da agravante na notificação que promoveu, denotam que havia envolvimento direto da agravante no empreendimento, integrando a cadeia de consumo, acarretando sua responsabilidade solidária (e-STJ fl. 535); v) o CDC é aplicável mesmo nos empreendimentos realizados por cooperativas e, na hipótese, há verdadeira incorporação imobiliária e não propriamente ato de cooperativismo (e-STJ fl. 535); vi) é certo que pagamentos foram realizados, mesmo porque não há qualquer notícia de que teria sido a autora demandada para resolução do contrato por inadimplemento (e-STJ fl. 536); vii) o an debeatur foi bem estabelecido, podendo o quantum debeatur ser apurado posteriormente, não havendo nulidade no processo por não ter sido apresentada desde logo a documentação dos pagamentos realizados (e-STJ fl. 536).

Assim, constata-se que o artigo 1.022 do CPC/15 realmente não foi violado, porquanto o acórdão recorrido não contém omissão, contradição ou obscuridade. Nota-se, nesse passo, que o Tribunal de origem tratou de todos os temas oportunamente colocados pelas partes, proferindo, a partir da conjuntura então cristalizada, a decisão que lhe pareceu mais coerente. Ressalte-se que o fato de as questões terem sido tratadas sob viés diverso daquele pretendido pelo agravante não dá ensejo à interposição de embargos de declaração, que foram utilizados com efeitos meramente infringenciais.

De outra parte, conforme consignado na decisão agravada, também não há que se falar em ofensa do art. 489 do CPC/15, pois devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão

recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional.

2. Da ausência de prequestionamento

Ademais, os arts. 322, 324, caput e §1º, III, 330, §1º, II, 373, I, 485, IV e VI, 487, II, e 509 do CPC/15, 189, 193, 205, 389, 397, 403, 475, 618 e 2.028 do CC/02 e 12 do CDC não foram objeto de expresse prequestionamento pelo Tribunal de origem, apesar da interposição de embargos de declaração, o que importa na incidência do óbice da Súmula 211/STJ.

Saliente-se, outrossim, que a ausência de prequestionamento dos dispositivos legais indicados pela agravante não leva ao imediato provimento do recurso especial por ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/15, quando o Tribunal de origem fundamenta a decisão suficientemente para decidir de forma integral a controvérsia, como ocorreu na hipótese dos autos.

3. Do reexame de fatos e provas

Permanece, ainda, a incidência da Súmula 7/STJ à espécie. Isso porquanto alterar as conclusões adotadas pelo Tribunal de origem quanto à realização de pagamentos e à responsabilidade solidária da agravante como integrante da cadeia de consumo demandaria desta Corte, indubitavelmente, a incursão no conteúdo fático-probatório dos autos, conforme se depreende dos seguintes trechos:

Sustenta a apelante que seria mera construtora contratada para realização do empreendimento, sob orientação e administração da COHATUBA, razão pela qual não seria responsável perante a adquirente.

É certo que foi juntado contrato firmado entre a cooperativa e a recorrente, contudo, a oferta publicitária, especialmente fls. 44, e até mesmo a manifestação da apelante na notificação que promoveu, denotam que havia envolvimento direto da recorrente no empreendimento, integrando a cadeia de consumo, acarretando sua responsabilidade solidária à luz do art. 7º, parágrafo único do CDC.

É entendimento consolidado na jurisprudência a incidência do CDC mesmo nos empreendimentos realizados por cooperativas (Súmula nº 602 do STJ) e no caso sub judice, como anteriormente exposto, há verdadeira incorporação imobiliária e não propriamente ato de cooperativismo.

Enfim, a apelante atuou em conjunto com a cooperativa para realização do empreendimento, participando ativamente da incorporação, o que enseja a responsabilidade solidária perante os consumidores.

Independentemente da aferição das responsabilidades na relação interna entre cooperativa e apelante, perante os consumidores são solidariamente responsáveis todos os que concorreram para o empreendimento, situação na qual se enquadra a recorrente.

A alegação de que não assinou o específico contrato celebrado com a ré não é decisiva, pois a apelante reconhece sua participação no negócio, inclusive litigando a respeito contra a cooperativa.

(...)

Em relação ao montante efetivamente pago a r. sentença contém disposição genérica sobre restituição, o que não acarreta nulidade, apenas havendo necessidade de liquidação de sentença.

Assiste razão à apelante quando sustenta que não basta indicação do fluxo de pagamentos do contrato, havendo necessidade de efetiva comprovação dos valores pagos.

Porém, é certo que pagamentos foram realizados, mesmo porque não há qualquer notícia de que teria sido a autora demandada para resolução do contrato por inadimplemento.

O an debeat ser bem estabelecido, podendo o quantum debeat ser apurado posteriormente, não havendo nulidade no processo por não ter sido apresentada desde logo a documentação dos pagamentos realizados.

Frise-se que o STJ apenas toma os fatos conforme delineados pelo Tribunal de origem, de maneira que a incursão nesta seara implicaria ofensa ao referido óbice sumular.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno no agravo em recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.115.335 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0122355-6

Número de Origem:

10118983820168260032 1011898382016826003250000 1011898382016826003250001

Sessão Virtual de 16/11/2022 a 22/11/2022

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTROEN CONSTRUÇOES E ENGENHARIA LIMITADA

ADVOGADOS : MARCELO TERRA - SP053205

WILSON DE TOLEDO SILVA JÚNIOR - SP206853

ALEX GIRON - SP273445

AGRAVADO : ROSEMARY KARAKAMA SAKANO

ADVOGADO : JOSE ROBERTO SANCHES - SP381210

AGRAVADO : COOPERATIVA HABITACIONAL DA GRANDE ARACATUBA

ADVOGADOS : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

FELIX ROBERTO DAMAS JUNIOR - DEFENSOR PÚBLICO - SP208872

AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL ATHENAS II

ADVOGADOS : MILTON PARDO FILHO - SP136665

FRANCISCO DE PAULO VIEIRA - SP277055

AGRAVADO : CONDOMINIO DO RESIDENCIAL ATHENAS I

ADVOGADOS : VALMI JOSE DA SILVA - SP059836

RADIR GARCIA PINHEIRO - SP057417

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTROEN CONSTRUÇOES E ENGENHARIA LIMITADA

ADVOGADOS : MARCELO TERRA - SP053205

WILSON DE TOLEDO SILVA JÚNIOR - SP206853

ALEX GIRON - SP273445

AGRAVADO : ROSEMARY KARAKAMA SAKANO

ADVOGADO : JOSE ROBERTO SANCHES - SP381210

AGRAVADO : COOPERATIVA HABITACIONAL DA GRANDE ARACATUBA

ADVOGADOS : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

FELIX ROBERTO DAMAS JUNIOR - DEFENSOR PÚBLICO - SP208872

AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL ATHENAS II

ADVOGADOS : MILTON PARDO FILHO - SP136665

FRANCISCO DE PAULO VIEIRA - SP277055

AGRAVADO : CONDOMINIO DO RESIDENCIAL ATHENAS I

ADVOGADOS : VALMI JOSE DA SILVA - SP059836

RADIR GARCIA PINHEIRO - SP057417

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 16/11/2022 a 22/11/2022, 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.

Brasília, 23 de novembro de 2022