



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2138058 - SP
(2022/0158964-7)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : SKY LAGO DOS PATOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268
AGRAVADO : ELAINE CRISTINA GORINI
ADVOGADOS : WILLIAN DE MORAES CASTRO - SP282742
ARNALDO GOMES DOS SANTOS JUNIOR - SP305007

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL CUMULADA COM COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211/STJ. PREQUESTIONAMENTO FICTO. AUSÊNCIA. INCONFORMISMO QUANTO A INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO AFASTAMENTO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA.

1. Ação de indenização por danos materiais e depreciação do imóvel cumulada com compensação por danos morais.
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.
4. Não tendo o Tribunal de origem discutido os artigos tidos por violados e não verificada, nesta Corte, a existência de erro, omissão, contradição ou obscuridade, não há que se falar em prequestionamento ficto da matéria, nos termos do art. 1.025 do CPC/2015, incidindo na espécie a Súmula 211/STJ.
5. 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.
6. 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 04/10/2022 a 10/10/2022, 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, 10 de outubro de 2022.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2138058 - SP
(2022/0158964-7)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : SKY LAGO DOS PATOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268
AGRAVADO : ELAINE CRISTINA GORINI
ADVOGADOS : WILLIAN DE MORAES CASTRO - SP282742
ARNALDO GOMES DOS SANTOS JUNIOR - SP305007

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL CUMULADA COM COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211/STJ. PREQUESTIONAMENTO FICTO. AUSÊNCIA. INCONFORMISMO QUANTO A INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO AFASTAMENTO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA.

1. Ação de indenização por danos materiais e depreciação do imóvel cumulada com compensação por danos morais.
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.
4. Não tendo o Tribunal de origem discutido os artigos tidos por violados e não verificada, nesta Corte, a existência de erro, omissão, contradição ou obscuridade, não há que se falar em prequestionamento ficto da matéria, nos termos do art. 1.025 do CPC/2015, incidindo na espécie a Súmula 211/STJ.
5. 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.
6. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora): Cuida-

se de agravo interno interposto por SKY LAGO DOS PATOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., contra decisão monocrática que conheceu do agravo e, com fundamento no art. 932, IV, “a”, do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ, conheceu parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

Ação: indenização pelos danos materiais e depreciação do imóvel cumulada com compensação pelos danos morais, ajuizada por ELAINE CRISTINA GORINI, em face de SKY LAGO DOS PATOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e SABIÁ RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para o fim de declarar inexigível qualquer cobrança de taxas de condomínio ou ainda qualquer outra relativa à unidade imobiliária antes da posse da agravada e para condenar a agravante e SABIÁ RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A a restituir à agravada o valor de R\$ 1.983,51, bem como ao pagamento de valor a ser apurado em fase de liquidação, pela desvalorização do imóvel. Por fim, condenou a agravante e SABIÁ RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A ao pagamento das custas e dos honorários, que foram fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Acórdão: negou provimento à Apelação interposta por SKY LAGO DOS PATOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., nos termos da seguinte ementa:

“Contrato - Compromisso de compra e venda - Sentença de parcial procedência. Inconformismo da ré. Desacolhimento. Omissão quanto ao tipo de garagem atribuída à unidade adquirida - Vaga presa - Fato incontroverso - Propaganda enganosa configurada - Dever de indenizar mantido. Despesas condominiais - Cobrança indevida - Tema 886 STJ - Despesas que devem ser atribuídas ao vendedor até a imissão na posse do comprador - Sentença mantida. Recurso não provido.” (e-STJ fl. 218)

Embargos de Declaração: opostos, por SKY LAGO DOS PATOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., foram rejeitados. (e-STJ fl. 231/235)

Recurso especial: alega violação dos arts. 156, 345, IV, 489, § 1º, III, 1.022, § único, II, CPC/15, 884, CC/02. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustenta que: i) a Corte local ignorou a necessidade de proceder, no mínimo, uma

vistoria nas dependências da recorrente; e, ii) há inequívoca violação ao disposto na legislação processual civil, especialmente porque os fatos narrados pela recorrida foram enfrentados através das questões de direito, amparadas nas provas colacionadas no processo; e, iii) é impossível indenizar a recorrida em decorrência de um pleito impossível de ser atendido, inclusive contrário aos elementos jurídicos existentes no processo.

Decisão monocrática: conheceu do agravo e, com fundamento no art. 932, IV, “a”, do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ, conheceu parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

Razões do agravo interno: sustenta a negativa de prestação jurisdicional, a ocorrência do prequestionamento ficto e a desnecessidade do reexame de fatos e provas e interpretação de cláusulas contratuais.

É o relatório.

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora): Trata-se de agravo interno interposto por SKY LAGO DOS PATOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., contra decisão monocrática que conheceu do agravo e, com fundamento no art. 932, IV, “a”, do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ, conheceu parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

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

A agravante defende a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional alegando que a r. decisão monocrática carece da adequada análise dos atos processuais praticados, pois, nas razões do Recurso Especial, a agravante indicou detalhadamente os fundamentos para caracterizar a violação do artigo 1.022 do CPC nos acórdãos recorridos, que não se resumem à insatisfação com o resultado do julgamento.

No entanto, das razões trazidas em sede de agravo interno, percebe-se, nitidamente, que não há negativa de prestação jurisdicional, mas a agravante deseja é que esta Corte adentre em matéria fático-probatória, pois alega que não havendo propaganda enganosa, não há que se falar em indenização a ser paga a agravada, máxime porque não há desvalorização em sua propriedade pelo uso temporário de vagas presas no empreendimento.

No caso, a Corte local consignou que a agravante não usou da oportunidade de apresentar nos autos qualquer comprovação de que a agravada sabia que adquirira um imóvel com vaga presa ou que assumiria tal risco.

Ainda, observou que a agravante não contestou a inicial, o que tornou verdadeiros os fatos narrados pela agravada, portanto, incontroversos.

Além disso, registrou que no documento acostado às fls. 87, que trata da convenção do Condomínio Sky lago do Patos, consta a disposição sobre as vagas para o estacionamento de veículos de passeio, com a informação de que as vagas são indeterminadas.

Por fim, a Corte local esclareceu que a agravante deixou de informar à agravada quanto a realidade das vagas oferecidas no momento da aquisição do imóvel de forma exata e por sua omissão deve ser considerado que houve propaganda enganosa, pois a agravada comprou uma coisa, acreditando ser outra.

Assim, o fato de a Corte local ter aplicado o direito que entendia cabível à hipótese e solucionando integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, mesmo em sentido oposto ao pretendido pela agravante, não configura uma negativa de prestação jurisdicional.

Em outro ponto a decisão agravada ainda concluiu pela incidência da Súmula 211 desta Corte ao caso, e, nesse ponto, a agravante defende a existência do prequestionamento ficto, argumentando que uma vez reconhecido o prequestionamento ficto da matéria, tem-se que a r. decisão monocrática merece ser reformada.

Deve-se ressaltar, no entanto, que o prequestionamento ocorre quando

a causa tiver sido decidida à luz da legislação federal indicada, com emissão de juízo de valor acerca do respectivo dispositivo legal, interpretando-se sua aplicação ou não ao caso concreto, o que não ocorreu nos autos.

É de se observar que se a questão suscitada não foi discutida pela Corte local e não foi verificada, nesta Corte, a existência de erro, omissão, contradição ou obscuridade, não há que se falar em prequestionamento ficto da matéria, nos termos do art. 1.025 do CPC/2015.

Por fim, a agravante se insurge contra a incidência das Súmulas 5 e 7 desta Corte ao caso. Para tanto, aduz que não há necessidade de revolvimento fático, probatório ou contratual para analisar o contexto jurídico processual dos autos.

Malgrado o inconformismo, a Corte local consignou que há previsão de vagas presas descritas na convenção do condomínio, porém a cláusula contratual 3.2. (fl. 39), que garante o direito da agravada a uma vaga de garagem, em nenhum momento especifica que essa vaga poderá ser presa, nem tampouco no memorial descritivo há essa informação quanto ao imóvel adquirido.

Ainda, quanto ao ponto, observou a Corte local que a agravada é parte vulnerável no negócio e não está obrigada a fazer qualquer raciocínio que ligue informações dispersas entre os vários documentos que lhe são apresentados no momento da compra, mas sim, todas as informações devem estar expressas de forma que seja de fácil entendimento, assegurando seus direitos de consumidora.

Ao fim, entendeu que é evidente que a agravante deixou de informar à agravada quanto a realidade das vagas oferecidas no momento da aquisição do imóvel de forma exata e por sua omissão deve ser considerado que houve propaganda enganosa, pois a agravada comprou uma coisa, acreditando ser outra.

Assim, cumpre ressaltar que, na hipótese em que pretende impugnar a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, deve a agravante não apenas mencionar que os 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.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO do presente agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.138.058 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0158964-7

Número de Origem:

10196465920188260224 1019646592018826022450000

Sessão Virtual de 04/10/2022 a 10/10/2022

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SKY LAGO DOS PATOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907

GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268

AGRAVADO : ELAINE CRISTINA GORINI

ADVOGADOS : WILLIAN DE MORAES CASTRO - SP282742

ARNALDO GOMES DOS SANTOS JUNIOR - SP305007

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SKY LAGO DOS PATOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907

GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268

AGRAVADO : ELAINE CRISTINA GORINI

ADVOGADOS : WILLIAN DE MORAES CASTRO - SP282742

ARNALDO GOMES DOS SANTOS JUNIOR - SP305007

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 04/10/2022 a 10/10/2022, 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, 11 de outubro de 2022