



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2175213 - RJ (2022/0228210-4)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : C CONTEMPORANEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
SPE LTDA
AGRAVANTE : R RANAURO RAJA LTDA.
OUTRO NOME : RAJA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.
OUTRO NOME : CONSTRUTORA CALPER LTDA
ADVOGADOS : REISE AGUIAR PAIVA LIMA - RJ202596
THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
TALITA BARBOSA SCHILITZ - RJ204819
AGRAVADO : MARCIO GOUVEA DE SOUZA
ADVOGADOS : FRANCISCO DE PAULA NUNES DA SILVA - RJ057676
RAPHAEL TATAGIBA NUNES DA SILVA - RJ148879
THIAGO FONTES DA SILVA - RJ173352

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO UNILATERAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO. DESCARACTERIZADO. INCIDÊNCIA DO CDC. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO.

1. O regime de obra por administração foi expressamente afastado pela instância de origem diante de toda a sistemática de contratação, posto que, criada a Sociedade com Propósito Específico - SPE, que elaborou o projeto de construção, ofereceu à venda, atuou como construtora, incorporadora e administradora do empreendimento imobiliário, organizando os pagamentos, emitindo extratos e recibos, enfim atuando como gestora do empreendimento, o que descaracterizou o regime de construção por administração e acabou por atrair a incidência do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto.

2. No caso em análise, a partir da interpretação do contrato entabulado entre as partes, bem como da detida análise das circunstâncias fáticas da causa, as instâncias de origem concluíram que o regime de obra por administração não foi seguido pelas empresas agravantes, razão pela qual a eventual restituição de valores não deve obedecer aos ditames da Lei de Incorporação Imobiliária, mas, ao disposto no Código de Defesa do Consumidor, impondo aos ora recorrentes o ônus da solidariedade (considerando que a iniciativa pelo distrato partiu do comprador). Revisão do julgado esbarra no óbice das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

3. O reexame de matéria fática inviabiliza o recurso especial também pela

alínea "c" do permissivo constitucional, restando prejudicado o exame da divergência jurisprudencial.

Agravo interno improvido.

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 22/10/2024 a 28/10/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 29 de outubro de 2024.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2175213 - RJ (2022/0228210-4)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : C CONTEMPORANEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
SPE LTDA
AGRAVANTE : R RANAURO RAJA LTDA.
OUTRO NOME : RAJA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.
OUTRO NOME : CONSTRUTORA CALPER LTDA
ADVOGADOS : REISE AGUIAR PAIVA LIMA - RJ202596
THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
TALITA BARBOSA SCHILITZ - RJ204819
AGRAVADO : MARCIO GOUVEA DE SOUZA
ADVOGADOS : FRANCISCO DE PAULA NUNES DA SILVA - RJ057676
RAPHAEL TATAGIBA NUNES DA SILVA - RJ148879
THIAGO FONTES DA SILVA - RJ173352

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO UNILATERAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO. DESCARACTERIZADO. INCIDÊNCIA DO CDC. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO.

1. O regime de obra por administração foi expressamente afastado pela instância de origem diante de toda a sistemática de contratação, posto que, criada a Sociedade com Propósito Específico - SPE, que elaborou o projeto de construção, ofereceu à venda, atuou como construtora, incorporadora e administradora do empreendimento imobiliário, organizando os pagamentos, emitindo extratos e recibos, enfim atuando como gestora do empreendimento, o que descaracterizou o regime de construção por administração e acabou por atrair a incidência do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto.

2. No caso em análise, a partir da interpretação do contrato entabulado entre as partes, bem como da detida análise das circunstâncias fáticas da causa, as instâncias de origem concluíram que o regime de obra por administração não foi seguido pelas empresas agravantes, razão pela qual a eventual restituição de valores não deve obedecer aos ditames da Lei de Incorporação Imobiliária, mas, ao disposto no Código de Defesa do Consumidor, impondo aos ora recorrentes o ônus da solidariedade (considerando que a iniciativa pelo distrato partiu do comprador). Revisão do julgado esbarra no óbice das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

3. O reexame de matéria fática inviabiliza o recurso especial também pela

alínea "c" do permissivo constitucional, restando prejudicado o exame da divergência jurisprudencial.
Agravado interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por C CONTEMPORANEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. e R RANAURO RAJA LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo e negou provimento ao recurso especial (fls. 812-820).

Extraí-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO assim ementado (fl. 648):

APELAÇÃO CÍVEL. Compra e venda de imóvel – rescisão unilateral imotivada. Imposição de devolução de 75% dos valores pagos devidamente corrigidos. Escorreita aplicação do CDC, impondo aos réus o ônus da solidariedade, derivada do contrato e da lei a todos que se beneficiam, por algum meio, do pacto firmado. Contrato de adesão, afastando-se a preliminar de incompetência e exigência do litígio por arbitragem–correção monetária incidente a partir de cada pagamento e juros a partir do trânsito em julgado, e não da citação como determinado em sentença. PROVIMENTO PARCIAL DO APELO.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 683-687).

Alega a agravante existência de *distinguishing* entre o caso paradigma e o presente, sendo inaplicável a Súmula 543/STJ.

Aduz que, no caso em exame, a Lei n. 4.591/64 se sobrepõe ao Código de Defesa do Consumidor, em razão do princípio da especialidade.

Aduz, ainda, que este STJ reconhece a prevalência da lei especial sobre o CDC no que tange à tipificação da promessa de compra e venda de bens imóveis, como no caso dos autos.

Sustenta que as normas da Lei n. 4.591/64 "consubstanciam um sistema de proteção dos adquirentes de imóveis pelo regime da incorporação imobiliária, fundada nos mesmos princípios em que se fundamenta o CDC, e esse sistema confere primazia ao interesse da coletividade sobre o interesse individual do inadimplente, visando garantir a conclusão do conjunto imobiliário e entrega das unidades a todos os adquirentes" (fl.

828).

Sustenta, ainda, que o caso em exame não está sujeito à aplicação da legislação consumerista, mas à Lei de Incorporação Imobiliária 4.591/64.

Sustenta, outrossim, inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ.

Afirma que a jurisprudência utilizada na decisão agravada não guarda similitude com o caso dos autos.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada não apresentou contrarrazões (fl. 848).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O recurso não merece prosperar, na medida em que o agravante não trouxe argumentos capazes de infirmar a decisão recorrida.

Inicialmente, convém esclarecer que o regime de obra por administração foi expressamente afastado pela instância de origem diante de toda a sistemática de contratação, posto que, criada a Sociedade com Propósito Específico - SPE, que elaborou o projeto de construção, ofereceu à venda, atuou como construtora, incorporadora e administradora do empreendimento imobiliário, organizando os pagamentos, emitindo extratos e recibos, enfim atuando como gestora do empreendimento, o que descaracterizou o regime de construção por administração e acabou por atrair a incidência do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto.

Diferentemente do que alega a parte agravante, no caso em análise, a partir da interpretação do contrato entabulado entre as partes, bem como da detida análise das circunstâncias fáticas da causa, as instâncias de origem concluíram que o regime de obra por administração não foi seguido pelas empresas agravantes, razão pela qual a eventual restituição de valores não deve obedecer aos ditames da Lei de Incorporação Imobiliária, mas ao disposto no Código de Defesa do Consumidor, impondo aos ora recorrentes o ônus da solidariedade (considerando que a iniciativa pelo distrato partiu do comprador).

Com efeito, a revisão das conclusões do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, não prescindiria da interpretação de cláusulas do referido contrato, bem como de nova incursão no acervo fático-probatório da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

Nesse sentido, cito:

1. Na hipótese em que a promessa de compra e venda de imóvel está submetida ao regime de construção por administração, em regra, ante a desistência injustificada do comprador, faz-se necessária a realização de leilão extrajudicial do imóvel, ficando a eventual devolução de valores condicionada à quitação prévia do saldo devedor, nos termos do que dispõe o art. 63 da Lei n.º 4.591/64.

2. No caso em análise, contudo, a partir da interpretação das cláusulas do contrato entabulado entre as partes, bem como da detida análise das circunstâncias fáticas da causa, concluiu o Tribunal estadual que o regime de obra por administração nunca foi seguido pelas empresas demandadas, ora recorrentes, razão pela qual a eventual restituição de valores não deve obedecer aos ditames da Lei de Incorporação Imobiliária, mas, ao comando da Súmula n.º 543 do STJ, considerando que a iniciativa pelo distrato partiu do comprador.

3. Para ultrapassar a convicção firmada no acórdão recorrido seria necessária o reexame das disposições contratuais e das provas dos autos, o que é vedado nesta sede excepcional, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.023.000/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.)

Por fim, o reexame de matéria fática inviabiliza o recurso especial também pela alínea "c" do permissivo constitucional, restando prejudicado o exame da divergência jurisprudencial.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados:

1. Ante o óbice das Súmulas n. 5 e 7/STJ, incabível alterar as conclusões da instância ordinária acerca da inexistência de fundamento para rescisão contratual.

2. Consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 890.972/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/3/2017, DJe de 27/3/2017.)

4. A incidência da Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, dado que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão recorrido, tendo em vista a situação fática de cada caso.

5. Agravo interno improvido.

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.175.213 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0228210-4

Número de Origem:

00480941720188190204 202224504341 480941720188190204

Sessão Virtual de 22/10/2024 a 28/10/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : C CONTEMPORANEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA

AGRAVANTE : R RANAURO RAJA LTDA.

OUTRO : RAJA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.
NOME

OUTRO : CONSTRUTORA CALPER LTDA
NOME

ADVOGADOS: REISE AGUIAR PAIVA LIMA - RJ202596
THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
TALITA BARBOSA SCHILITZ - RJ204819

AGRAVADO : MARCIO GOUVEA DE SOUZA

ADVOGADOS: FRANCISCO DE PAULA NUNES DA SILVA - RJ057676
RAPHAEL TATAGIBA NUNES DA SILVA - RJ148879
THIAGO FONTES DA SILVA - RJ173352

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : C CONTEMPORANEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE

LTDA

AGRAVANTE : R RANAURO RAJA LTDA.

OUTRO : RAJA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.
NOME

OUTRO : CONSTRUTORA CALPER LTDA
NOME

ADVOGADOS: REISE AGUIAR PAIVA LIMA - RJ202596

THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739

TALITA BARBOSA SCHILITZ - RJ204819

AGRAVADO : MARCIO GOUVEA DE SOUZA

ADVOGADOS: FRANCISCO DE PAULA NUNES DA SILVA - RJ057676

RAPHAEL TATAGIBA NUNES DA SILVA - RJ148879

THIAGO FONTES DA SILVA - RJ173352

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 22/10/2024 a 28/10/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de outubro de 2024