



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2301881 - PB
(2023/0033584-5)**

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : GFT CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO : JOÃO SOUZA DA SILVA JÚNIOR - PB016044
AGRAVADO : OSCAR STEPHANO GONCALVES COUTINHO
ADVOGADOS : OSCAR STEPHANO GONÇALVES COUTINHO (EM CAUSA PRÓPRIA) - PB013552
MILENA MEDEIROS MIRANDA COUTINHO - PB020022

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APRESENTAÇÃO DE VÍCIOS. NÃO REPARAÇÃO DOS VÍCIOS NO PRAZO PREVISTO. CONDENAÇÃO DA CONSTRUTORA AO RESSARCIMENTO DOS VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. AUSÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO REGIONAL.

1. No caso dos autos, entendeu o Tribunal de origem que é procedente a condenação da recorrente, ora agravante, à devolução dos valores pagos pelo imóvel porquanto a rescisão do contrato se deu em consequência da não reparação dos vícios em questão.

2. Inexiste a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, conforme se depreende da análise do acórdão recorrido.

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 24/10/2023 a 30/10/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 30 de outubro de 2023.

Ministro HUMBERTO MARTINS
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2301881 - PB
(2023/0033584-5)**

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : GFT CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO : JOÃO SOUZA DA SILVA JÚNIOR - PB016044
AGRAVADO : OSCAR STEPHANO GONCALVES COUTINHO
ADVOGADOS : OSCAR STEPHANO GONÇALVES COUTINHO (EM CAUSA PRÓPRIA) - PB013552
MILENA MEDEIROS MIRANDA COUTINHO - PB020022

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APRESENTAÇÃO DE VÍCIOS. NÃO REPARAÇÃO DOS VÍCIOS NO PRAZO PREVISTO. CONDENAÇÃO DA CONSTRUTORA AO RESSARCIMENTO DOS VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. AUSÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO REGIONAL.

1. No caso dos autos, entendeu o Tribunal de origem que é procedente a condenação da recorrente, ora agravante, à devolução dos valores pagos pelo imóvel porquanto a rescisão do contrato se deu em consequência da não reparação dos vícios em questão.

2. Inexiste a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, conforme se depreende da análise do acórdão recorrido.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por GFT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. contra decisão monocrática por mim proferida, por meio da qual conheci do agravo para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento, em razão de ausência da alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil (fls. 1.980-1.984). Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fls. 2.004-2.006).

Extrai-se dos autos que a parte agravante interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL

DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAÍBA cuja ementa guarda os seguintes termos (fls. 1.805-1.806):

AÇÃO DE RESPONSABILIDADE POR VÍCIO DO PRODUTO C/C INDENIZAÇÃO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. IMOBILIÁRIA RECÉM-CONSTRUÍDA. APRESENTAÇÃO DE VÍCIOS. DESPLACAMENTO DEREVESTIMENTO CERÂMICO E INFILTRAÇÕES. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. CONDENAÇÃO DA CONSTRUTORA AO RESSARCIMENTO DOS VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ABATIMENTO DE ALUGUÉIS REFERENTES AO TEMPO DE OCUPAÇÃO DO BEM. APELAÇÃO DA CONSTRUTORA ALEGAÇÕES DE EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE POR CULPA DEDEMANDADA. TERCEIRO E DE INEXISTÊNCIA DE PROVAS DOS DANOS ALEGADOS. PEDIDOS DE MITIGAÇÃO DA FIXAÇÃO DE VALORES RELATIVOS A DANOS MORAIS E DE APURAÇÃO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA DOS VALORES RELATIVOS AOS ALUGUÉIS. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DO FORNECEDOR POR VÍCIOS DO PRODUTO. ART. 12 DO CDC. DESNECESSIDADE DE APURAÇÃO DE CULPA. VERIFICAÇÃO DE DESPLACAMENTO DE PISO E DE INFILTRAÇÕES. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. VÍCIOS NÃO SANADOS. DIREITO DO CONSUMIDOR À RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO BEM. ART. 18, § 1º, II DO CDC. DESPESAS COM REPAROS DO IMÓVEL E DE MÓVEIS PROJETADOS. DEVER DE RESSARCIMENTO. DANOS MORAIS. SITUAÇÃO QUE EXORBITA O MERO ABORRECIMENTO. VIOLAÇÃO DO DIREITO À MORADIA DIGNA. DEVER DE INDENIZAR. FIXAÇÃO EM VALOR ADEQUADO AO CASO CONCRETO. MANUTENÇÃO. OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTOS DE ALUGUÉIS RELATIVAMENTE AO PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. ARBITRAMENTO EM VALOR RAZOÁVEL. INEXISTÊNCIA DE PROVAS DE INADEQUAÇÃO DO MONTANTE FIXADO. DESNECESSIDADE DE APURAÇÃO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. SENTENÇA MANTIDA. DESPROVIMENTO DO RECURSO APELAÇÃO DO PROMOVENTE LUCROS CESSANTES PELO USO DO CAPITAL, RESSARCIMENTO DAS TAXAS CONDOMINIAIS E HONORÁRIOS CONTRATUAIS. PRELIMINAR DE INOVAÇÃO RECURSAL, ARGUIDA EM SEDE DE CONTRARRAZÕES. PEDIDOS NÃO FORMULADOS QUANDO DA PROPOSITURA DA AÇÃO. ART. 1.014 DO CPC. VIOLAÇÃO. ACOLHIMENTO DA ALEGAÇÃO DE PRELIMINAR. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO NESTE PONTO INEXISTÊNCIA DE OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS PELA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL.

PRECEDENTES DO STJ. PROIBIÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. PAGAMENTO DEVIDO RELATIVAMENTE EM QUE O APARTAMENTO PERMANECER OCUPADO PELO ADQUIRENTE. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO

1. Mostra-se incabível o conhecimento do Recurso de Apelação na parte em que consubstanciada flagrante inovação recursal, consistente na veiculação de pedidos não submetidos à apreciação do Juízo.

2. O construtor, enquanto fornecedor, responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos, Código de Defesa do Consumidor, art. 12, . caput

3. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor e não sendo o vício sanado no prazo máximo de trinta dias, é legítimo ao consumidor exigir a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos, Código de Defesa do Consumidor, art. 18, § 1º, II.

4. O deslocamento de revestimento cerâmico bem como o surgimento de infiltrações em apartamento novo consubstancia vício do produto, sob responsabilidade da Construtora a quem incumbe indenizar o Adquirente, enquanto consumidor, pelos danos experimentados.

5. O surgimento de graves vícios de construção em imóvel residencial novo acarreta mais do que mero aborrecimento, porquanto frustra a legítima expectativa de tranquilidade e sossego que se espera encontrar no local destinado à residência, o que enseja a condenação da Construtora responsável ao pagamento de indenização por danos morais.

6. O indenizatório a título de danos morais deve ser fixado considerando as circunstâncias do quantum caso, o bem jurídico lesado, a situação pessoal da vítima e o potencial econômico do lesante, devendo o valor da indenização atender o princípio da razoabilidade, não podendo caracterizar enriquecimento sem causa.

7. Ainda que rescindindo o contrato de compra e venda de imóvel por culpa do vendedor, é devido pelo Comprador o pagamento de aluguéis proporcionais ao período em que esteve na posse do imóvel (STJResp 1613613/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/06/2018, DJe 18/06/2018).8. Inexistindo provas da inadequação do valor fixado a título de aluguéis mensais, revela-se desnecessária a

determinação de liquidação de sentença para a sua apuração.

Rejeitados os embargos de declaração contra referido acórdão (fls. 1.848-1.862).

No presente agravo interno, reitera a parte agravante a alegação do recurso especial de existência de omissão no acórdão recorrido, em ofensa ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil, ao defender que não foi apreciada a principal alegação, acerca da condenação a restituir o valor pago pelo imóvel, uma vez que os hipotéticos vícios eram de fácil e rápida resolução.

Aduz que não se contesta a existência dos defeitos atestados, mas a sua responsabilidade e o dever de restituir o valor integral pago pelo imóvel. quando podem ser sanados os vícios em questão.

Pugna, por fim, pelo encaminhamento do feito à apreciação da Turma e pelo seu provimento.

A parte agravada, instada a manifestar-se, silenciou (fl. 2.026).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

No caso dos autos, insurge-se a agravante contra o entendimento do Tribunal de origem de que é devida a restituição do valor pago pelo imóvel, em razão da existência de vícios construtivos no referido imóvel.

Consoante relatado, por meio da decisão agravada, o agravo em recurso especial foi conhecido para se conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento, em razão do entendimento assentado de ausência da alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil

Vem a ora agravante reiterando a alegação de existência de omissão no acórdão recorrido corrido, em ofensa ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil, ao defender que não foi apreciada a principal alegação, acerca da condenação a restituir o valor pago pelo imóvel, uma vez que os hipotéticos vícios eram de fácil e rápida resolução.

Não merece prosperar o recurso.

Com efeito, conforme assentada na decisão agravada, inexistente a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, conforme se depreende da análise do acórdão

recorrido.

Realmente, no caso dos autos, alegou a agravante omissão no acórdão recorrido acerca da alegação de ao defender que não foi apreciada a alegação acerca da condenação a restituir o valor pago pelo imóvel, uma vez que os vícios eram de fácil e rápida resolução.

Entendeu o Tribunal de origem que procedente à condenação da recorrente, ora agravante, à devolução dos valores pagos pelo imóvel porquanto a rescisão do contrato se deu em consequência da não reparação dos vícios. Confira-se o seguinte excerto do acórdão recorrido (fl. 1.810):

O art. 18, § 1º, do CDC, faculta ao Consumidor exigir a restituição do valor pago pelo bem em caso de o vício apresentado não ser sanado no prazo de 30 dias, pelo que a Sentença atacada encontra-se em compasso com o referido dispositivo legal, não havendo razões para sua reforma quanto à condenação da Construtora, ora Recorrente, à devolução dos valores pagos pelo imóvel.

(...)

A argumentação de que a esposa do Recorrido/autor impediu o acesso de funcionários da Recorrente ao imóvel não elide a responsabilidade desta, porquanto desprovida de qualquer prova de efetiva interpelação, porquanto o Boletim de Ocorrência (Id 11638691) e o E-mail enviado pela Construtora (Id 11638692) não demonstram o total impedimento para realização dos reparos para saneamento dos vícios, mas apenas animosidade decorrente da situação fática atinente ao litígio, além deque os vícios apontados se manifestaram não só no interior do Apartamento do Recorrido como também. em áreas comuns do Edifício e não foram definitivamente sanados até a data da propositura da Ação

Confira-se o seguinte excerto do acórdão dos embargos de declaração (fl. 1.860):

O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que o Julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão, devendo apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida.

In casu, o Julgado Embargado considerou que não houve solução definitiva para os vícios apontados, mantendo o já consignado na Sentença recorrida, porquanto a rescisão do contrato, prevista no art. 443 do Código Civil, se deu como consequência da não reparação dos vícios.

Assim, manifestou-se a Corte *a quo* de maneira clara e fundamentada sobre as questões postas a julgamento, não obstante tenha entendido o julgador de segundo grau

em sentido contrário ao posicionamento defendido pela ora recorrente.

Não tendo a parte agravante trazido fundamento ou fato novo a ensejar a alteração do referido entendimento, a negativa de provimento ao presente recurso é medida que se impõe.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.301.881 / PB

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0033584-5

Número de Origem:

08063225720178150731 8063225720178150731

Sessão Virtual de 24/10/2023 a 30/10/2023

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GFT CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA

ADVOGADO : JOÃO SOUZA DA SILVA JÚNIOR - PB016044

AGRAVADO : OSCAR STEPHANO GONCALVES COUTINHO

ADVOGADOS : OSCAR STEPHANO GONÇALVES COUTINHO (EM CAUSA PRÓPRIA) - PB013552
MILENA MEDEIROS MIRANDA COUTINHO - PB020022

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GFT CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA

ADVOGADO : JOÃO SOUZA DA SILVA JÚNIOR - PB016044

AGRAVADO : OSCAR STEPHANO GONCALVES COUTINHO

ADVOGADOS : OSCAR STEPHANO GONÇALVES COUTINHO (EM CAUSA PRÓPRIA) - PB013552
MILENA MEDEIROS MIRANDA COUTINHO - PB020022

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 24/10/2023 a 30/10/2023, 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 Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 31 de outubro de 2023