

# Superior Tribunal de Justiça

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.669.347 - CE (2017/0107893-6)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI

AGRAVANTE :

ADVOGADOS : RAUL AMARAL JUNIOR - CE013371A  
TED LUIZ ROCHA PONTES - CE026581

AGRAVADO :

ADVOGADOS : FERNANDO MEDEIROS COSTA - CE023077  
NILTON CARVALHO LIMA DE MEDEIROS - CE020090  
ADRIANO FERREIRA SANTOS - CE034872  
MONIQUE ANNE DE FATIMA ARRAES BARREIRA -  
CE028302

## EMENTA

AGRADO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. LEGITIMIDADE PARA A CAUSA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
2. Agravo interno a que se nega provimento.

## ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente), Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 10 de outubro de 2019(Data do Julgamento)

Ministra Maria Isabel Gallotti  
Relatora

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.669.347 - CE (2017/0107893-6)

## RELATÓRIO

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI:** Trata-se de agravo interno interposto por [REDACTED] contra a decisão mediante a qual neguei provimento a seu recurso especial, dada a Súmula 7 desta Corte.

O acórdão recorrido tem a seguinte ementa:

# Superior Tribunal de Justiça

PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. IMÓVEL. AÇÃO BUSCANDO RESOLUÇÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO DE CONSTRUÇÃO A PREÇO FIXO (LEI Nº 4591/64). DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. EMPRESA INCORPORADORA E NÃO CONSTRUTORA. OBRA NÃO INICIADA. ALEGADA ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. NÃO CONFIGURADA. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. APLICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO CONSUMERISTA. OBRIGAÇÃO DE FAZER CONVERTIDA EM PERDAS E DANOS. LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS DEVIDOS. PRECEDENTES DO STJ. RECURSO PARCIALMENTE PROVADO.

1. Trata-se de Apelação Cível interposta nos autos de Ação de Obrigação de Fazer c/c Indenização por Danos Morais e Lucros Cessantes, visto que houve promessa de compra e venda celebradas entre as partes em março de 2008, cuja previsão de conclusão da obra estava prevista para junho de 2010, com prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, ou seja, até dezembro de 2010.
2. O princípio da vinculação da publicidade reflete a imposição da transparência e da boa-fé nos métodos comerciais, na publicidade e nos contratos, de modo que o fornecedor de produtos ou serviços obriga-se nos exatos termos da publicidade veiculada.
3. A empresa incorporadora figura no contrato como "promitente vendedora" ou "incorporadora", bem como "administradora" da construção, e fez, no vertente caso, a intermediação e propostas, coordenou ações e se responsabilizou pelo êxito do empreendimento. Fez-se figura indispensável, já que necessária a existência de um incorporador responsável. De acordo com o art. 31, da Lei 4.591/64, somente podem ser incorporadores: o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste e o promitente cessionário, o construtor e o corretor de imóveis. Seja como for, é nítida a presença de relação de consumo, figurando a empresa apelante como fornecedora de bens e serviços, também, cabendo-lhe entregar empreendimento pronto, dele constando unidades autônomas que são comercializadas, diretamente, para consumidores finais como, no caso, o promovente/apelado. Preliminar de ilegitimidade rejeitada.
4. A empresa figura no contrato como "promitente vendedora, incorporadora", bem como "administradora" da construção e, em recurso apelatório, afere culpa do evento danoso à parte apelada, com

# Superior Tribunal de Justiça

a justificativa de que os próprios condôminos é que deveriam custear a obra. A alardeada autonomia dos adquirentes do imóvel frente à incorporadora apelante é mera ficção, já que os pagamentos seriam feitos diretamente à [REDACTED]  
[REDACTED]

5. Com o fito de evitar o enriquecimento ilícito da parte, limita-se o pagamento os lucros cessantes em respeito ao princípio da razoabilidade e da proporcionalidade, considerando razoável o prazo de três anos (equivalente a dois contratos de locação de 30 meses, com base na fl.56, e-SAJ), mantendo o valor de R\$400,00 (quatrocentos reais), nos termos da sentença vergastada.
6. Com o intuito de zelar pelo correto trâmite processual, visando cumprimento da ordem judicial e satisfação do pedido da parte, este Juízo ad quem pode determinar a manutenção da multa diária no valor de R\$1.000,00 (mil reais) estipulada pelo juízo de planície por não se mostrar desarrazoada ante o valor do empreendimento. Contudo limitando ao valor teto relativo ao bem da obrigação, tanto para estimular o cumprimento obrigacional, como para evitar o enriquecimento ilícito, conforme precedentes do STJ.
7. A compensação por dano moral deve representar, para a vítima, satisfação capaz de amenizar as consequências da violação da personalidade, desestimular a reincidência sem levar ao enriquecimento sem causa, tudo isso considerando a condição econômica das partes, a equidade e proporcionalidade. Compensação pecuniária por dano moral mantida em R\$10.000,00 (dez mil reais).
8. Recurso conhecido e parcialmente provido.

A agravante afirma não ser necessário o reexame de prova, sustentando sua ilegitimidade para a causa.

Em sua impugnação, [REDACTED] reafirma a aplicabilidade da Súmula 7/STJ ao caso concreto.

É o relatório.

# Superior Tribunal de Justiça

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.669.347 - CE (2017/0107893-6)

RELATORA	: MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE	: [REDACTED]
ADVOGADOS	: RAUL AMARAL JUNIOR - CE013371A TED LUIZ ROCHA PONTES - CE026581
AGRAVADO	: [REDACTED]
ADVOGADOS	: FERNANDO MEDEIROS COSTA - CE023077 NILTON CARVALHO LIMA DE MEDEIROS - CE020090 ADRIANO FERREIRA SANTOS - CE034872 MONIQUE ANNE DE FATIMA ARRAES BARREIRA - CE028302

## EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. LEGITIMIDADE PARA A CAUSA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.  
1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).  
2. Agravo interno a que se nega provimento.

# Superior Tribunal de Justiça

## VOTO

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI(Relatora):** O agravo não prospera.

Com efeito, o recurso não poderia ser acolhido sem reexame de prova. A

agravante afirma não ter legitimidade para a ação. A respeito do tema, porém, confira-se o seguinte trecho do acórdão recorrido (e-STJ fl. 202):

A empresa incorporadora figura no contrato como “promitente vendedora” ou “incorporadora”, bem como “administradora” da construção, e fez, no vertente caso, a intermediação e propostas, coordenou ações e se responsabilizou pelo êxito do empreendimento. Fez-se figura indispensável, já que necessária a existência de um incorporador responsável. De acordo com o art. 31, da mencionada legislação, somente podem ser incorporadores: o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste e o promitente cessionário, o construtor e o corretor de imóveis.

Com fundamentos na própria legislação especial, mais especificamente em seu §2º, do art. 32, resta evidenciado a legitimidade passiva ad causam da empresa incorporadora apelante em virtude do Contrato de Construção a Preço de Custo, visando reparação de danos pelo descumprimento contratual, uma vez que os valores destinados à realização da construção eram pagos ao alienante do bem – a empresa incorporadora apelante, in casu – razão pela qual não se deve falar em carência da ação, devendo a empresa ré, ora apelante, responder por seus atos. Não há como afastar essas conclusões em recurso especial, consoante

dispõe a Súmula 7 do STJ.

Quanto à questão da incidência do CDC sobre o caso, a recorrente não indicou dispositivo de lei federal específico sobre o tema que entenda tenha sido violado, nem procurou demonstrar dissídio jurisprudencial a respeito. Aplica-se ao caso a Súmula 284 do STF quanto ao ponto.

O dissídio jurisprudencial não ficou caracterizado, pois não destacadas as

circunstâncias que assemelhassem os casos confrontados, o que, diante da incidência do enunciado citado, seria mesmo inviável.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

# Superior Tribunal de Justiça

## CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0107893-6

AgInt no  
REsp 1.669.347 / CE

Números Origem: 0506981-60.2011.8.06.0001 05069816020118060001 5069816020118060001

EM MESA

JULGADO: 10/10/2019

### Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI

Secretaria

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### AUTUAÇÃO

RECORRENTE

:

ADVOGADOS

: RAUL AMARAL JUNIOR - CE013371A  
TED LUIZ ROCHA PONTES - CE026581

RECORRIDO

:

ADVOGADOS

: FERNANDO MEDEIROS COSTA - CE023077  
NILTON CARVALHO LIMA DE MEDEIROS - CE020090  
ADRIANO FERREIRA SANTOS - CE034872  
MONIQUE ANNE DE FATIMA ARRAES BARREIRA - CE028302

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

### AGRADO INTERNO

AGRAVANTE

:

ADVOGADOS

: RAUL AMARAL JUNIOR - CE013371A  
TED LUIZ ROCHA PONTES - CE026581

AGRAVADO

:

ADVOGADOS

: FERNANDO MEDEIROS COSTA - CE023077  
NILTON CARVALHO LIMA DE MEDEIROS - CE020090  
ADRIANO FERREIRA SANTOS - CE034872  
MONIQUE ANNE DE FATIMA ARRAES BARREIRA - CE028302

### CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

# **Superior Tribunal de Justiça**

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente), Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Página 7 de 5

