

BRAZIL / JUDGMENT

Deverdeinforma O Superior Tribunal De Justi a Unknown 6a3dc0ea7ccdbf40b16e4e5d

COURT

Superior Tribunal de Justiça

Source: dadosabertos.web.stj.jus.br · Research copy typeset by Esheria. Not court-issued or certified.

DECISÃO

Cuida-se de agravo (art. 1.042 do CPC), interposto por TENDA NEGÓCIO IMOBILIÁRIOS S/A, contra decisão que não admitiu recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado na alínea "a" e "c" do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 778, e-STJ):

APELAÇÃO. Ação de indenização por danos materiais e morais. Compromisso de compra e venda. Unidade autônoma entregue com vaga de garagem externa aos muros do empreendimento. Ação julgada improcedente. Inconformismo da autora. Ilícito contratual. Vaga de garagem entregue à apelante que difere do que lhe foi apresentado ao adquirir o bem. Descumprimento do dever de informação inerente às relações de consumo. Rodízio das vagas externas por sorteio a ser realizado entre os adquirentes, circunstância relevante para valorar o imóvel. Dano moral configurado. Situação em que a falta de cumprimento do dever de informação gerou surpresa no consumidor e frustrou expectativas, de modo a superar os meros aborrecimentos cotidianos. Indenização ora arbitrada em R\$ 10.000,00 que bem atende aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e às funções reparatória e pedagógica desta modalidade de ressarcimento. Dano material. Desvalorização do imóvel a ser aferida em liquidação de sentença. Precedentes desta Corte, inclusive para situações que versam sobre o mesmo empreendimento. Recurso parcialmente provido, julgada parcialmente procedente a ação.

Opostos embargos declaratórios, foram rejeitados, nos termos do acórdão de fls. 862/866, e-STJ.

Nas razões de recurso especial (fls. 869/907, e-STJ), a parte recorrente aponta violação aos seguintes dispositivos legais:

- (a) artigos 320, 371, 373, I, 493 do CPC/2015; 402, 421, 884, 944, 1.347 e 1.348, II do CC/2002, relacionado à existência de fato novo referente a readequação das vagas externas para área interna do empreendimento;
- (b) artigos 445 do CC/2002; e 26, II, do CDC, alega-se que o prazo de decadência de 90 dias para reclamar vícios aparentes ou de fácil constatação teria sido ultrapassado;
- (c) artigos 371 do CPC/2015; e 8º, III, do CDC, porquanto o material publicitário e a convenção de condomínio comprovam a ciência inequívoca do Recorrido quanto às vagas externas de garagem disponíveis para a unidade imobiliária adquirida;
- (d) artigos 1.331, § 2º, 1.339 e 1.245 do CC/2002; sob o fundamento de que o Recorrido não possui vaga escriturada, sendo apenas direito de uso em vaga coletiva;
- (e) artigos 320 e 373, I, do CPC/2015; 884 e 944 DO CC/2002; asseverando a inexistência de razão ou possibilidade de abatimento proporcional do preço;
- (f) artigos 371 e 373, I, do CPC/2015; 884 e 944 do CC/2002; em razão da ausência de danos morais, alegando que o descumprimento contratual não gera, por si só, direito à indenização; e
- (g) artigos 389, 406 e 407 do CC/2002; por entender que somente há mora no momento da fixação da condenação (publicação da sentença), o qual deve ser considerado como termo inicial da incidência de juros (taxa Selic).

Contrarrazões às fls. 1021/1071, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade, negou-se o processamento do recurso especial, dando ensejo ao presente agravo (fls. 1072/1074, e-STJ).

Contraminuta às fls. 1099/1106, e-STJ.

É o relatório.

Decido.

O inconformismo merece prosperar em parte.

1. Inicialmente, cumpre dizer o recurso especial não se presta ao exame de suposta violação a dispositivos constitucionais, por se tratar de matéria reservada à análise do Supremo Tribunal Federal, nos termos do art. 102, III, da Constituição da República.

Ilustrativamente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONTRA DECISÃO QUE NEGA SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. DESCABIMENTO. LAPSO TEMPORAL QUE NÃO SOFRE INTERRUPÇÃO. PRECEDENTES. RECURSO INTEMPESTIVO. PREQUESTIONAMENTO. QUESTÕES CONSTITUCIONAIS. DESCABIMENTO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. (..) 2. "A pretendida análise de violação a dispositivo constitucional não encontra

guardada, uma vez que a apreciação de suposta ofensa a preceitos constitucionais não é possível no âmbito desta Corte, nem à guisa de prequestionamento, porquanto matéria reservada ao Supremo Tribunal Federal, nos termos dos arts. 102, III, e 105, III, da Carta Magna". (AgRg nos EAg 1333055/SP, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, CORTE ESPECIAL, julgado em 02/04/2014, DJe 24/04/2014) 3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1000077/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/12/2016, DJe 15/12/2016)

2. No tocante à apontada violação ao art. 1.022 do CPC/2015, deve ser ressaltado que no recurso especial há somente alegação genérica de negativa de prestação jurisdicional, sem especificação das teses que supostamente deveriam ter sido analisadas pelo acórdão recorrido e das eventuais omissões, caracterizando a deficiência da fundamentação recursal e, por conseguinte, a incidência da Súmula 284 do STF, por analogia.

Nesse sentido, precedentes:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. SÚMULA N. 284/STF. CONEXÃO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. JULGAMENTO CONJUNTO DE LIDES CONEXAS. FACULDADE DO JULGADOR. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DEMANDA CONEXA TRANSITADA EM JULGADO. SÚMULA N. 235/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. MULTA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. NÃO INCIDÊNCIA. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS. DESCABIMENTO. DECISÃO MANTIDA. 1. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284 do STF, a fundamentação do recurso especial que alega violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, mas não demonstra, clara e objetivamente, qual o ponto omissivo, contraditório ou obscuro da decisão recorrida que não teria sido sanado no julgamento dos embargos de declaração. 2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF. (..) (AgInt no AREsp 1314005/PE, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 04/05/2020, DJe 06/05/2020)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL POR INTERESSE DO COMPRADOR. ALEGAÇÃO GENÉRICA A NORMA FEDERAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284 DO STF. ARTS. 489 E 1022 AMBOS DO NCPC. AUSÊNCIA DE OMISSÃO E/OU FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. GRATUIDADE JUDICIÁRIA. COMPROVAÇÃO DA HIPOSSUFICIÊNCIA FINANCEIRA NA ORIGEM. DEFERIMENTO MANTIDO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS DEVIDA. PERCENTUAL EM CONSONÂNCIA COM OS PARÂMETROS ESTABELECIDOS NO STJ (ENTRE 10% E 25%). SÚMULA Nº 568 DO STJ. TAXA DE OCUPAÇÃO AFASTADA COM BASE NOS FATOS DA CAUSA. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. (..) 2. Não se conhece do recurso especial que menciona genericamente os dispositivos legais tidos por violados, sem comprovar como estes foram malferidos, em virtude da impossibilidade de verificação de sua ocorrência. Incidência da Súmula nº 284 do STF. 3. Não há que se falar em omissão e/ou falta de fundamentação no

acórdão, na medida em que o Tribunal estadual apreciou, de forma clara e fundamentada, as questões que lhe foram devolvidas em apelação. (..) 8. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1864915/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 27/08/2020)

3. Conforme relatado, o recurso especial interposto por Tenda Negócios Imobiliários S/A aponta que o acórdão recorrido violou os artigos 320, 371, 373, I, 493 do CPC/2015; 389, 402, 406, 407, 421, 445, 884, 944, 1.245, 1.331, § 2º, 1.339, 1.347 e 1.348, II do CC/2002; 8º, III, e 26, II, do CDC.

Em suma, a recorrente sustenta: (i) existência de fato novo relacionado ao acordo firmado com o condomínio para readequação das vagas externas, o que tornaria a ação sem objeto; (ii) decadência do direito do recorrido, que não questionou a recorrente sobre as vagas externas após o recebimento do imóvel; (iii) ciência inequívoca da recorrida sobre as vagas de garagem disponíveis para a unidade imobiliária adquirida; (iv) as vagas de garagem são de uso coletivo e não escrituradas, não justificando indenização por desvalorização do imóvel; (v) não houve comprovação de danos morais; e que (vi) os juros de mora devem ser contados a partir da data em que a indenização é fixada, e devem ser contabilizados pela taxa SELIC.

O acórdão recorrido fundamenta-se na violação do dever de informação por parte da Tenda Negócios Imobiliários S/A, ao não esclarecer adequadamente sobre a localização das vagas de garagem externas ao condomínio, o que gerou surpresa e frustração de expectativas da consumidora autora, ora agravada. O Tribunal de origem reconhece que a publicidade enganosa e a falta de clareza nas informações prestadas configuram ilícito contratual, causando danos morais e materiais à autora. A indenização por danos morais foi fixada em R\$ 10.000,00, enquanto os danos materiais, decorrentes da desvalorização do imóvel, serão apurados em liquidação de sentença.

É o que se extrai do seguinte trecho do aresto impugnado (fls. 780/787, e-STJ):

No caso em tela, a apelante afirma e restou incontroverso que, em 13 de janeiro de 2020, celebrou com a ré compromisso de venda e compra de unidade imobiliária com vaga de garagem descoberta no valor total de R\$ 184.628,41 (fls. 48/55). Alega que recebeu as chaves do imóvel, mas foi surpreendida com a informação de que a vaga de garagem adquirida é externa ao condomínio, ou seja, está localizada fora dos muros do empreendimento e em via pública. Não se trata, portanto, de vaga apenas descoberta, como lhe havia sido informado. Diz que suporta transtornos com a situação. Não foi informada de que a quantidade de vagas de garagem comercializadas pela ré é inferior às vagas disponíveis. Em razão disso, 16 das vagas são externas ao condomínio e foi deliberado em assembleia condominial geral que haverá revezamento anual das vagas externas. Afirma que houve perda do valor de mercado da unidade imobiliária adquirida em razão da ausência de vaga de garagem interna.

Conforme consta da certidão do registro de imóveis, a autora adquiriu "apartamento n. 47, a localizar-se no 4º pavimento do bloco 4 (com direito ao uso de 1 vaga de garagem localizada na garagem coletiva), integrante do empreendimento imobiliário denominado "TURQUESA" (em construção)" (fls. 44, grifei).

Com efeito, a apelada não cumpriu satisfatoriamente o dever de informação que lhe incumbia e deve ser responsabilizada pelos danos causados aos consumidores.

Competia-lhe, além de executar as obras de construção do empreendimento de acordo com as especificações dos projetos, esclarecer os consumidores adequada e expressamente; prestar-lhes informações relativas ao contrato, elucidando sobre as características específicas das unidades que comercializou.

Não há no contrato (fls. 48/55) ou nos materiais publicitários juntados aos autos (fls. 330/353), esclarecimentos a respeito das vagas de garagem destinadas aos moradores do condomínio e que estariam localizadas externamente aos muros do empreendimento. À fls. 50, na descrição do imóvel consta apenas a informação de "uso de 1 vaga descoberta". No memorial descritivo, fls. 59, também não consta a informação.

Obviamente que a peculiaridade deste condomínio (insuficiência de vagas de garagem no interior do condomínio, em razão do que disponibilizou-se aos condôminos vagas externas) não corresponde ao que se espera hodiernamente ao se adquirir imóvel desta natureza. A fornecedora, assim, deveria cientificar os adquirentes sobre esta característica, de forma clara, expressa e direta por importar em característica não usual, que influencia diretamente na valorização do imóvel comprado e na escolha a ser feita pelo consumidor.

De fato, ao ver vagas externas de garagem, nos materiais publicitários e na planta do imóvel, sem destaque para o fator peculiar, não é absurdo o comprador presumir que se tratava de vagas destinadas a visitantes ou prestadores de serviços e não aos moradores do condomínio.

A conclusão a que se chega é que diverge a unidade efetivamente entregue daquela que foi apresentada aos compradores por ocasião da celebração do contrato e, assim, a ré, como dito, deixou de observar o dever de informar o consumidor sobre as características específicas do empreendimento.

(..)

A quantidade de vagas colocadas à venda é superior ao número de vagas disponíveis no interior do condomínio. A apelante não terá acesso apenas às vagas exclusivamente externa, pois haverá sorteio anual, com rodízio entre os condôminos.

A sentença considerou que "pela narrativa da autora e documentos de fls. 71/75, percebe-se que foi deliberado pela assembleia condominial que anualmente haverá um sorteio para que se definam quais moradores terão que estacionar seus carros nas vagas externas, mas todos os moradores, em algum momento, terão que utilizar dessas vagas, de modo que, havendo 109 vagas internas e 16 vagas externas, somente por 1 ano a cada aproximadamente 7 anos é que a autora

(ou qualquer outro morador) terá que estacionar seu veículo na área externa", concluiu que a autora deixou de comprovar a desvalorização e porque lhe é garantido utilizar vaga descoberta na parte interna do condomínio por 7 anos para somente então utilizar a vaga externa por 1 ano, em sistema de revezamento e, além disso, a causa de pedir está atrelada à desvalorização do imóvel.

Todavia, ocorre que, data venia, o MM. Magistrado a quo não considerou como essencial o fato de a ré ter deixado de informar adequadamente a situação peculiar das vagas de garagem à autora, desde o início das tratativas, de modo que o valor atribuído ao bem não corresponde claramente às expectativas criadas pela compradora que adquiriu o imóvel desconhecendo a situação.

Em outros termos: o descumprimento do dever de informar, causou surpresa (a agredir a estabilidade da relação jurídica) e frustrou expectativas da apelante em relação ao imóvel (normalmente adquirido com a intenção de realizar o "sonho da casa própria"), causando-lhe transtornos extraordinários, que não podem ser equiparados a meros aborrecimentos e impõe à ré o dever de indenizar por danos morais.

No que tange ao quantum, a autora sofreu prejuízo à sua comodidade, tranquilidade e, principalmente, segurança, uma vez que deve se deslocar até a via pública para utilizar seu veículo, expondo-se aos riscos inerentes à situação. O carro, inclusive, estará exposto porque ocupará vaga externa, como se vê às fls. 67/68, possivelmente majorando os custos de eventual seguro que eventualmente venha a adquirir. Dadas as peculiaridades do contrato descumprido, que versa sobre imóvel, os danos são prolongados, posto que a aquisição, em regra, é feita para utilização do bem por longo espaço de tempo e, além disso, alterações no projeto que acomodem os interesses da autora extrapolam suas possibilidades pessoais.

A condenação também deve desestimular a prática de atos idênticos em situações futuras. Assim, o valor indenizatório deve servir como advertência capaz de dissuadir o fornecedor de reiterar a conduta ilícita. Neste ponto, observa-se os aspectos subjetivos do agente e suas condições financeiras. Trata-se de reconhecida construtora, que comercializa unidades habitacionais de variadas características e que apresenta condições de suportar indenizações a que deu causa.

A reparação, ademais, deve obedecer aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, evitando-se, de um lado, o exagero (com enriquecimento sem causa do consumidor) e, de outro, que se tenha indenização aviltante.

Entendo que bem pondera estes aspectos a quantia de R\$ 10.000,00, que se afigura adequada para compensar a frustração sofrida e é montante comumente utilizado pela jurisprudência em casos análogos, inclusive, quanto ao mesmo empreendimento em apreço.

Tal verba será corrigida monetariamente a partir da publicação deste acórdão e sofrerá acréscimo de juros de 1% ao mês, desde a entrega da unidade.

Já os danos materiais decorrem da desvalorização sofrida pelo imóvel com a possibilidade de sujeição do morador à utilização da vaga externa de garagem, possibilidade que se renova a cada sorteio de vagas em assembleia.

A extensão da desvalorização do bem é questão que carece de análise técnica a ser apurada na fase oportuna (liquidação de sentença).

Destarte, os pedidos são parcialmente procedentes, razão pela qual a ré fica condenada ao pagamento à autora de indenização por danos morais, cujo quantum debeatur fixo em R\$ 10.000,00 e por danos materiais, que devem ser liquidados.

Os embargos de declaração opostos por Tenda Negócios Imobiliários S/A foram rejeitados.

A Corte estadual concluiu pela inexistência de vícios no acórdão anterior, por entender que a decisão embargada já havia apreciado integralmente as questões levantadas, fundamentando-se no descumprimento do dever de informação e na proteção ao consumidor, conforme o Código de Defesa do Consumidor. O TJPS destacou que o acordo com o condomínio não afasta o direito do adquirente de pleitear indenização por danos morais, e que a divergência surgiu no momento da entrega da unidade, afastando a alegação de decadência.

Veja ainda, o seguinte trecho retirado do acórdão que julgou os embargos de declaração (fl. 865, e-STJ):

Consta do acórdão, expressamente que o contrato foi analisado a luz do Código de Defesa do Consumidor e que a publicidade e as cláusulas contratuais, sem informações claras acerca das vagas de garagem externas, colocaram o consumidor em desvantagem e, ainda, que "o descumprimento do dever de informar, causou surpresa (a agredir a estabilidade da relação jurídica) e frustrou expectativas da apelante em relação ao imóvel (normalmente adquirido com a intenção de realizar o "sonho da casa própria"), causando-lhe transtornos extraordinários, que não podem ser equiparados a meros aborrecimentos e impõe à ré o dever de indenizar por danos morais".

O acordo eventualmente firmado com o condomínio não afasta o direito do adquirente de pleitear, em nome próprio, o dano que alega ter sofrido, questão essa que foi especificamente tratada no v. acórdão (ver fl. 779).

Ademais, o v. acórdão fixa como marco a data da entrega de chaves para que seja apurado a pretensão inicial, de modo que afastada a decadência suscitada, ainda que não expresso no julgado, pois a divergência surge no momento da entrega da unidade em relação àquela que foi apresentada aos compradores por ocasião da celebração do contrato.

4. A recorrente alega violação aos seguintes dispositivos: (a) artigos 320, 371, 373, I, 493 do CPC/2015; 402, 421, 884, 944, 1.347 e 1.348, II do CC/2002, relacionado à existência de fato novo referente a readequação das vagas externas para área interna do empreendimento; (b) artigos 445 do CC/2002; e 26, II, do CDC, alega-se que o prazo de decadência de 90 dias para reclamar vícios aparentes ou de fácil constatação teria sido ultrapassado; (c) artigos 371 do

CPC/2015; e 8º, III, do CDC, porquanto o material publicitário e a convenção de condomínio comprovam a ciência inequívoca do Recorrido quanto às vagas externas de garagem disponíveis para a unidade imobiliária adquirida; e (d) artigos 1.331, § 2º, 1.339 e 1.245 do CC/2002; sob o fundamento de que o Recorrido não possui vaga escriturada, sendo apenas direito de uso em vaga coletiva.

Sobre esses pontos, denota-se que as teses aventadas não foram objeto de exame pelo Tribunal a quo, mesmo após o julgamento dos embargos de declaração.

Ademais, não obstante a recorrente tenha apontado, em suas razões, omissão do acórdão recorrido e violação ao art. 1.022 do CPC/2015, aduziu-a de forma genérica, não permitindo que esta Corte pudesse averiguar a existência de possível omissão no julgado quanto aos temas.

Na hipótese, portanto, incide o teor das Súmulas 211 do STJ e 282 do STF, ante a ausência de prequestionamento. Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se a correta interpretação da legislação federal.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ABSTENÇÃO DE USO DE NOME EMPRESARIAL CUMULADA COM INDENIZATÓRIA, MARCA E NOME DE DOMÍNIO. ART. 461, § 4º, DO CPC/1973. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. MULTA. OFENSA AO ART. 461, § 6º, DO CPC/1973. REVISÃO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, tampouco suscitado em embargos de declaração, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF. ... 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 631.332/SC, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 14/03/2017, DJe 28/03/2017)

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ... QUESTÕES NÃO DISCUTIDAS PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. AFERIÇÃO DA TEMPESTIVIDADE DOS EMBARGOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO. 1. O conteúdo normativo de todas as normas apontadas como violadas não foi debatido pelo Tribunal de origem, carecendo, no ponto, do imprescindível requisito do prequestionamento, entendido como o indispensável exame da questão pela decisão atacada, apto a viabilizar a pretensão recursal. Dessa forma, mesmo tendo sido opostos embargos de declaração, estes não tiveram o condão de suprir o devido prequestionamento, razão pela qual deveria a parte, no recurso especial, ter suscitado a violação ao art. 535, II, do Código de Processo Civil, demonstrando de forma objetiva a imprescindibilidade da manifestação sobre a matéria impugnada e em que consistiria o vício apontado. Inafastável, nesse particular, a Súmula n. 211 desta Corte. ... 3. Agravo improvido. (AgRg nos EDcl no AREsp 740.572/MS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA

TURMA, julgado em 10/05/2016, DJe 19/05/2016)

Com efeito, esta Corte admite o prequestionamento implícito/ficto dos dispositivos tidos por violados, desde que a tese debatida no apelo nobre seja expressamente discutida no Tribunal de origem, o que não ocorreu na hipótese. Nesse sentido: AgInt no AREsp 332.087/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJe 25/08/2016; AgRg no AREsp 748.582/RS, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJe 13/05/2016.

Destaca-se que não há contradição em afastar a alegada violação ao art. 1.022 do CPC, e, ao mesmo tempo, não conhecer do recurso por ausência de prequestionamento, porque é perfeitamente possível o julgado encontrar-se devidamente fundamentado, sem, no entanto, ter decidido a questão à luz dos preceitos jurídicos desejados pela parte, como ocorrera na hipótese. Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.226.620/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, DJe de 15/5/2018; AgInt no AREsp n. 2.014.890/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 2/6/2022; AgInt no AREsp n. 2.025.995/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 11/5/2022.

Na hipótese, inafastável o teor das Súmulas 211/STJ e 282/STF, ante a ausência de prequestionamento, porquanto o dispositivo apontado como violado não teve o competente juízo de valor aferido, nem foi interpretado pelo Tribunal de origem.

5. Sobre a apontada ofensa aos artigos 320 e 373, I, do CPC/2015; 884 e 944 DO CC/2002; impossibilidade de abatimento proporcional do preço e ausência de danos morais, inevitavelmente, para rever as conclusões da Corte de origem seria imprescindível a incursão na seara probatória dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C INDENIZATÓRIA. PUBLICIDADE INDICANDO EXISTÊNCIA DE VAGA DE GARAGEM VINCULADA A UNIDADES IMOBILIÁRIAS. POSTERIOR OFERTA MEDIANTE PAGAMENTO. PROPAGANDA ENGANOSA. ANÁLISE DO INSTRUMENTO CONTRATUAL. APRECIÇÃO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. JUNTADA DE DOCUMENTOS NA APELAÇÃO. DOCUMENTO NOVO. NÃO CARACTERIZAÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. As instâncias ordinárias, examinando as circunstâncias da causa, concluíram que, no caso, tanto a publicidade relativa ao empreendimento como o contrato firmado pelas partes sugeriam a existência de vaga de garagem vinculada às unidades imobiliárias comercializadas, reconhecendo a existência de propaganda enganosa. A modificação desse entendimento demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, inviável em sede de recurso especial (Súmulas 5 e 7 do STJ). 2. Nos termos do art. art. 434 do CPC/2015 (art. 396 do CPC/73), cabe à parte instruir a inicial ou a contestação com os documentos que forem necessários para provar o direito alegado. Na hipótese, foi consignado pelas instâncias ordinárias

que os documentos apresentados são antigos e, não tendo sido apresentados no momento oportuno, operou-se a preclusão. 3. "A incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça impede o exame de dissídio jurisprudencial, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual o Tribunal de origem deu solução à causa" (AgInt no AREsp 1.232.064/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 4/12/2018, DJe de 7/12/2018). 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.683.306/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 7/12/2020, DJe de 1/2/2021.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. CONCLUSÃO DO JULGADO FUNDADO EM FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. FALTA DE INTERESSE RECURSAL. IMÓVEL COM VÍCIO DE QUANTIDADE. PROPAGANDA ENGANOSA. PROMESSA DE DUAS VAGAS DE GARAGEM. ENTREGA DE APENAS UMA VAGA DE GARAGEM. DANO MORAL. SÚMULA 7 DO STJ. VALOR RAZOÁVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA ASSENTADA NA ORIGEM. SÚMULA 7 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. A análise da pretensão recursal sobre a distribuição do ônus da sucumbência, aplicação do princípio da causalidade e o valor dos honorários advocatícios demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, o que é inviável nesta via especial. Incidência da Súmula 7/STJ. 2. Inexiste interesse recursal da parte agravante quando a Corte de origem dá provimento à apelação para determinar a distribuição dos ônus sucumbenciais da forma como pleiteia os recorrentes. 3. O Superior Tribunal de Justiça firmou orientação no sentido de que somente é admissível o exame do valor fixado a título de danos morais em hipóteses excepcionais, quando for verificada a exorbitância ou o caráter irrisório da importância arbitrada, em flagrante ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. 4. In casu, a Corte de origem constatou vício de quantidade e condenou os agravantes a indenizar cada um dos recorridos no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em razão de propaganda enganosa, uma vez que o material publicitário prometia a entrega do imóvel com duas vagas de garagem ao passo que o imóvel foi entregue com apenas uma vaga. 5. Para alterar os fundamentos do acórdão recorrido a fim de afastar a legitimidade passiva da recorrente, seria imprescindível a reavaliação das cláusulas contratuais e o reexame das provas do processo, o que é inviável no âmbito do recurso especial. 6. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.404.780/CE, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 25/6/2019, DJe de 28/6/2019.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AQUISIÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM. DISPARIDADE ENTRE A OFERTA E A EXECUÇÃO DO CONTRATO. ALEGAÇÃO DE QUE IMAGENS MOSTRADAS AO CONSUMIDOR ERAM MERAMENTE ILUSTRATIVAS. REEXAME DE PROVA. 1. Não se admite o recurso especial quando sua análise depende de reexame de matéria de prova (Súmula 7 do STJ). 2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.072.465/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/4/2018, DJe de 20/4/2018.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VAGAS DE GARAGEM EM DESCONFORMIDADE COM O CONTRATADO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE PROVA. 1. A ausência de enfrentamento das questões objeto da controvérsia pela Corte regional impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. 2. Não se admite o recurso especial quando sua análise depende de interpretação de cláusulas contratuais e reexame de matéria de prova (Súmulas 5 e 7 do STJ). 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 490.161/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/3/2017, DJe de 14/3/2017.)

Além disso, o aresto recorrido encontra apoio na orientação jurisprudencial firmada por esta Colenda Corte sobre a matéria, o que atrai a incidência do óbice contido na Súmula 83/STJ.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. IMÓVEL ENTREGUE SEM A VAGA DE GARAGEM PREVISTA NO CONTRATO. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. ALEGAÇÃO DE FORTUITO EXTERNO. TOMBAMENTO PARCIAL DE ÁREA DO EMPREENDIMENTO. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE NÃO CARACTERIZADA. FORTUITO INTERNO. RISCO DA ATIVIDADE. SÚMULA 83/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. "O fortuito interno, entendido como o fato imprevisível e inevitável ocorrido no momento da realização do serviço ou da fabricação do produto, como é o caso de problemas na instalação das fundações do edifício, não exclui a responsabilidade do fornecedor, porque relaciona-se com a atividade e os riscos do empreendimento" (AgInt no AREsp 942.798/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 02/04/2019, DJe de 24/04/2019). 2. A circunstância de que a alteração do projeto original do imóvel teria decorrido do tombamento de parte da área do empreendimento não pode ser invocada para eximir a responsabilidade da vendedora perante o comprador, pois constitui fortuito interno, inserindo-se nos riscos inerentes à atividade empresarial de construção civil. 3. A entrega de produto diferente do contrato, no caso, de imóvel sem a respectiva vaga de garagem prevista no contrato, enseja reparação proporcional ou o desfazimento do negócio. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.519.775/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/6/2020, DJe de 1/7/2020.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. DEVER DE INDENIZAR. COMPRA DE IMÓVEL. VAGA DE GARAGEM SEM ACESSO DIRETO À CIRCULAÇÃO E COM DIMENSÃO INFERIOR AO PREVISTO NO DECRETO MUNICIPAL. AUSÊNCIA DE INFORMAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284/STF. VALOR DA INDENIZAÇÃO. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Ainda que não examinados individualmente cada um dos argumentos suscitados pela parte, se o acórdão recorrido decide integralmente a controvérsia apresentando fundamentação adequada, não há que se falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015. 2. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamentos suficientes à manutenção do acórdão estadual atrai a incidência, por analogia, das Súmulas 283 e 284 do STF.

3. O Superior Tribunal de Justiça firmou orientação de que somente é admissível o exame do valor fixado a título de danos morais em hipóteses excepcionais, quando for verificada a exorbitância ou o caráter irrisório da importância arbitrada, em flagrante ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. 4. No caso, não se mostra exorbitante a compensação por danos morais fixada pelo Tribunal estadual, no montante de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), visto não ser desproporcional aos danos sofridos pela parte recorrida, prejudicada por propaganda enganosa e ausência de correta informação, no momento da compra de imóvel com vaga de garagem (sem acesso direto à circulação e com dimensão inferior à divulgada) vinculada à unidade residencial. 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.112.248/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 13/6/2023.)

6. Por fim, quanto aos artigos 389, 406 e 407 do CC/2002, termo inicial da incidência de juros, a pretensão comporta parcial provimento.

No particular, o Tribunal de origem, ao dar parcial provimento à apelação da ora agravada fixou os danos morais em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com correção monetária a partir da publicação do acórdão e acréscimo de juros de 1% ao mês, desde a entrega da unidade.

Confira-se (fl. 786, e-STJ):

Entendo que bem pondera estes aspectos a quantia de R\$ 10.000,00, que se afigura adequada para compensar a frustração sofrida e é montante comumente utilizado pela jurisprudência em casos análogos, inclusive, quanto ao mesmo empreendimento em apreço.

Tal verba será corrigida monetariamente a partir da publicação deste acórdão e sofrerá acréscimo de juros de 1% ao mês, desde a entrega da unidade.

Ocorre que esse entendimento destoa da jurisprudência desta Corte Superior no sentido de que "os juros moratórios incidem a partir da citação, por se tratar de relação contratual, e a correção monetária, a partir do arbitramento da indenização por danos morais, momento em que, ao invés de se aplicarem os dois encargos, aplica-se somente a taxa Selic" (REsp n. 2.195.132/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025).

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, E 1.022, I, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. INEXISTÊNCIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRÉDIO CONSTRUÍDO EM SOLO CONTAMINADO. INDENIZAÇÃO. DESCUMPRIMENTO DO DEVER DE INFORMAÇÃO. DANOS MORAIS. DISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. VERIFICAÇÃO. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. ARBITRAMENTO DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. TAXA SELIC. INCIDÊNCIA. SUBSTITUIÇÃO DO INDEXADOR E DOS JUROS DE MORA. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não

ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido. 2. Não configura julgamento ultra ou extra petita o provimento jurisdicional proferido nos limites do pedido, o qual deve ser interpretado lógica e sistematicamente como um todo. 3. Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista o óbice da Súmula n. 7 do STJ. 4. Os juros moratórios incidem a partir da citação, por se tratar de relação contratual, e a correção monetária, a partir do arbitramento da indenização por danos morais, momento em que, ao invés de se aplicarem os dois encargos, aplica-se somente a taxa Selic. 5. Agravo interno parcialmente provido. (AgInt no AREsp n. 2.140.598/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

O acórdão recorrido encontra-se, portanto, em dissonância com a jurisprudência desta Casa, merecendo reforma para que os juros de mora incidam desde a citação, por se tratar de responsabilidade contratual.

7. Do exposto, com amparo no artigo 932 do CPC/15 c/c a Súmula 568/STJ, conheço do agravo e dou parcial provimento ao recurso especial para determinar a incidência de juros de mora sobre a indenização por danos morais a partir da citação, nos termos do artigo 406 do CC/2002, por se tratar de responsabilidade contratual.

Publique-se. Intimem-se.

EMENTA

Source & reproduction note

Judgment wording, source notices and original paragraph numbers are retained. Esheria supplies the layout and this PDF's page numbers; these are not the source pagination. This is a research copy, not an official or certified court document. Check quotations, citations and publication restrictions against the original source before relying on it.

ORIGINAL SOURCE <https://dadosabertos.web.stj.jus.br/dataset/a2cd85cc-1391-4ebc-aeed-a45dd75a7987/resource/134f64a0-adc1-4741-a2e0-2a2e3f7aa21d/download/textos20250702.zip>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/brazil/deverdeinforma%C3%A7%C3%A3o-superior-tribunal-de-justi%C3%A7a-unknown--6a3dc0ea7ccdbf40b16e4e5d>

Prepared on 27 October 2026 · Esheria