

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.420.701 - RS (2018/0341705-0)**

**RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE : OSVALDO MAURICIO DA SILVA SOBRINHO**  
**ADVOGADO : RODRIGO MARQUES CESAR - RS067622**  
**AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA**  
**ADVOGADO : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330**

**DECISÃO**

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fl. 360, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PROPAGANDA ENGANOSA NÃO COMPROVADA. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL COM BOX PRIVATIVO. INEXISTÊNCIA DE DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. APELAÇÃO DESPROVIDA.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 379/386, e-STJ).

Nas razões do recurso especial, o agravante alega, além de divergência jurisprudencial, violação aos arts. 6º, II, III, IV, 14, 30, 31, 35, I, 37, §§ 1º e 3º, 39, 47, 48, 51, IV, 54, do Código de Defesa do Consumidor; 1.228, 1.331 a 1.358, do Código Civil.

Sustenta, em síntese, a ocorrência de propaganda enganosa. Argumenta que constava do contrato a promessa de um “box privativo” de garagem como imóvel, porém lhe foi viabilizada apenas uma cessão de direito de uso de área comum.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 406/412, e-STJ.

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 415/427, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

A Súmula nº 568, desta Corte, dispõe que “relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema”.

O Tribunal de origem, à vista dos elementos fático-probatórios constantes dos autos e à luz das cláusulas contratuais, concluiu que não foi prometido ao autor a

venda de um *box* de garagem autônomo e escriturado, razão pela qual não há que se falar em propaganda enganosa.

Cito, nesse sentido, trecho do acórdão recorrido (fls. 363/366, e-STJ):

O autor, na petição inicial, narra que, atraído pelo material publicitário divulgado pela ré, que anunciava a venda de imóveis de "2 e 3 dorms. (Suíte). Lazer completo. BOX PRIVATIVO", adquiriu uma unidade no empreendimento denominado "Porto Planalto Spazio".

Contudo, alega que no contrato formalizado há apenas previsão de uso do box de garagem (anunciado como privativo), o que entende tratar-se de propaganda enganosa, em nítida violação ao patrimônio do consumidor.

Diante disso, postulou a declaração de descumprimento contratual e a condenação da ré ao pagamento de indenização pela inexistência de box privativo escriturado como unidade autônoma, o que afirma acarretar a desvalorização do imóvel.

O Código de Defesa do Consumidor, aplicável à relação travada entre as partes, dispõe que a propaganda enganosa é aquela capaz de induzir o consumidor em erro sobre as características do produto:

Art. 37. É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva.

§ 1º É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços.

§ 2º É abusiva, dentre outras a publicidade discriminatória de qualquer natureza, a que incite à violência, explore o medo ou a superstição, se aproveite da deficiência de julgamento e experiência da criança, desrespeita valores ambientais, ou que seja capaz de induzir o consumidor a se comportar de forma prejudicial ou perigosa à sua saúde ou segurança.

§ 3º Para os efeitos deste código, a publicidade é enganosa por omissão quando deixar de informar sobre dado essencial do produto ou serviço.

Ocorre que, na situação em análise, o autor não logrou comprovar que o material publicitário veiculado pela ré (fls. 18/19) é de conteúdo enganoso.

A despeito de tratar-se de relação de consumo, o autor não está

dispensado de produzir prova dos fatos constitutivos do seu direito, na forma do art. 373, inc. I, do CPC.

O informativo publicitário, a que alega o autor haver se vinculado, veio acostado à fl. 18, e neste há indicação de que os imóveis anunciados possuem "Box privativo". Não há nenhuma informação sobre escrituração do box de garagem.

No contrato de compra e venda (fls. 19/24), o imóvel veio descrito na cláusula 02 do quadro resumo (fl. 19), como um apartamento de 2 quartos, nº. 201, Bloco D, Edifício Porto Planalto.

Já na cláusula segunda do contrato (fl. 20), há especificação sobre o box de garagem:

O objeto do presente contrato é constituído pelo imóvel descrito no item 2 do Quadro Resumo, do qual a PROMITENTE VENDEDORA é legítima proprietária. A garagem/estacionamento do imóvel objeto deste contrato, caso existente, estará descrita(o) na Convenção de Condomínio e (ou) projeto arquitetônico e servirá para a guarda de veículo de passeio, de pequeno ou médio porte. O(A) PROMITENTE COMPRADOR(A) declara, neste ato, estar ciente de que a determinação e demarcação da sua garagem/estacionamento, se não vinculada(o) ao imóvel em projeto arquitetônico, será exclusiva e necessariamente decidida pela Assembleia de Condomínio.

A Convenção do Condomínio, conforme disposição contratual, foi estabelecida (fls. 103/165) e, ao apartamento do autor, foi designado o Box nº. 172 (fl. 140).

Neste contexto, tem-se que o "box privativo" anunciado pela empresa requerida foi disponibilizado ao autor, uma vez que, por Convenção de Condomínio, a área de estacionamento, que integra a parte comum do prédio, estabeleceu box de garagem individual, privativo e de uso exclusivo de cada condômino.

Em nenhum dos documentos acostados pelo autor há promessa de venda de box de garagem autônomo e escriturado, razão pela qual não há falar em descumprimento contratual por parte da requerida, pois o imóvel vendido possui box de garagem vinculado (privativo).

Neste contexto, não comprovada a alegada propaganda enganosa, inviável o provimento do recurso.

A alteração da conclusão adotada pela Corte de origem – de que não houve propaganda enganosa - demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o

reexame de provas, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Por fim, cumpre registrar que os recursos interpostos com fundamento no art. 105, III, alínea "c", da Constituição Federal, atraem, regularmente, a incidência da Súmula 7/STJ quando necessário examinar o contexto fático-probatório dos autos, senão vejamos:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.

2. Quanto à interposição pela alínea "c", este Tribunal tem entendimento no sentido de que a incidência da Súmula 7 desta Corte 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, com base na qual a Corte de origem deu solução à causa.

3. Agravo não provido.

(AgRg no AREsp 494.763/RS, Relatora a Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/8/2014, DJe 18/8/2014)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 12 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora