AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.454.905 - SP (2019/0050109-4)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	PAMPLONA LOTEAMENTO LTDA
ADVOGADOS	:	ADILSON ELIAS DE OLIVEIRA SARTORELLO - SP160824
		DIRCEU CARREIRA JUNIOR - SP209866
		JOÃO VICTOR QUAGGIO E OUTRO(S) - SP301656
AGRAVADO	:	EVANDRO LUIS PAMPANI BORGO
AGRAVADO	:	CASSIANE GAFFO BORGO
ADVOGADOS	:	GLEYNOR ALESSANDRO BRANDÃO E OUTRO(S) - SP206795
		RAFAEL JULIÃO PEIXOTO - SP335172
INTERES.	:	H. AIDAR PAVIMENTACAO E OBRAS LIMITADA
INTERES.	:	ASSUÃ CONSTRUÇÕES ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADO	:	ANDRÉ LUIZ BIEN DE ABREU E OUTRO(S) - SP184586

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fls. 749/750, e-STJ):

> COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Ação de rescisão contratual, cumulada com indenização material, ajuizada por adquirente de imóvel - Sentença de procedência, determinando a condenação das rés à devolução dos valores pagos, bem como ao pagamento da cláusula penal - Apela a ré Pamplona, buscando preliminarmente, a concessão da gratuidade da justiça e a nulidade da sentença pelo cerceamento do direito de defesa, ou, não sendo o caso, a suspensão do processo; no mérito, alega a impossibilidade de rescisão do pacto ou, subsidiariamente, requer o afastamento da culpa e a distribuição da indenização - Também apelam as corrés, pleiteando, em preliminar, a contagem em dobro de todos os prazos e a nulidade da sentença pelo cerceamento do direito de defesa, ou, subsidiariamente, a inépcia da inicial, o reconhecimento de sua ilegitimidade ou a suspensão do processo; no mérito, requer o afastamento da culpa e da solidariedade - Justiça gratuita - Deferimento - Comprovação da incapacidade de arcar com as custas recursais - Contagem em dobro - Descabido, pois os autos são eletrônicos – Cerceamento do direito de defesa – Inexistente, vez que o julgamento era possível diante das provas colacionadas aos autos – Inépcia – Não ocorrência – Causa de pedir e pedido narrados com precisão e clareza – Ilegitimidade passiva – Não reconhecida, pois se trata de relação de consumo, o que torna as rés objetiva e solidariamente responsáveis pelos danos causados – Suspensão da ação – Afastada - Resolução do mérito desta lide que não depende

> do julgamento de ações coletivas que possuem o loteamento em questão como objeto – Lide individual que não é afetada pela coisa julgada formada em sentenças coletivas - Possibilidade de rescisão contratual - Impossibilidade de manter o pacto diante da imprevisão da continuidade das obras - Culpa das rés afastada em razão da imprevisibilidade dos acontecimentos, bem como a ausência de má-fé - Circunstância que afasta a incidência do pagamento de multa contratual – Solidariedade mantida diante da configuração de relação de consumo – Consequente impossibilidade de distribuição dos valores a serem indenizados - Apelos parcialmente providos.

Não foram opostos embargos de declaração.

Nas razões do recurso especial, a recorrente alega violação ao art. 313, V, "a", do Código de Processo Civil de 2015.

Sustenta, em síntese, que o processo deve ser suspenso para aguardar o julgamento de outras demandas que tramitam na Justiça Federal, sob pena de proferimento de decisões conflitantes.

Argumenta, também, que os vícios alegados pelos recorridos não foram provados nos autos. Afirma que não houve alteração da matrícula e localização do imóvel objeto dos autos.

Salienta, por fim, que "não existe a 'impossibilidade' de realização do condomínio" (fl. 767, e-STJ), uma vez que "o empreendimento não causará o dano ambiental alegado" (fl. 768, e-STJ).

Não foram apresentadas contrarrazões.

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fl. 776, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

A Súmula n° 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, concluiu ser desnecessário aguardar o julgamento definitivo das ações que tramitavam na Justiça Federal, uma vez que as razões expostas como causa de pedir neste processo autorizavam, desde logo, a sua apreciação.

Consignou-se, na oportunidade, que este processo versa sobre o

inadimplemento contratual (pela não entrega dos lotes), e que, portanto, não está condicionado à solução definitiva das demais ações.

Transcrevo, abaixo, trechos do acórdão recorrido (fls. 753/754, e-STJ):

> Por fim, descabida a suspensão do processo até que sejam julgadas as ações coletivas referentes ao loteamento em questão, que discutem a localização real deste e a existência de possíveis irregularidades ambientais.
>
> Como bem exposto pelo Juízo a quo, a resolução do mérito deste feito em nada depende do julgamento daquelas, posto que esta ação trata de pedido de rescisão contratual devido à não entrega dos lotes.
>
> Com efeito, ainda que um dia se resolvam as questões ali discutidas e seja possível uma eventual retomada das obras, o prazo para a entrega do loteamento já foi ultrapassado há muito tempo, não se mostrando razoável obrigar os apelados a esperarem sua entrega por tempo indeterminado.
>
> Além disso, não incide sobre esta ação os eventuais efeitos decorrentes da ação individual de um dos compradores, pelo que nada impede o prosseguimento isolado desta.
>
> Em outras palavras, a propositura de ações em defesa dos direitos individuais pelos seus titulares não gera litispendência entre elas e as ações coletivas (artigo 104 do Código de Defesa do Consumidor).

A revisão dessas conclusões, a fim de se suspender o presente feito, esbarra na Súmula 7 do STJ, uma vez que dependente de reexame de matéria fática.

Nesse sentido, cito o seguinte julgado:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO NA VIGÊNCIA DO NCPC. AÇÃO DE PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS. DEFERIMENTO. ART. 265, IV, A, DO CPC. VIOLAÇÃO. INOCORRÊNCIA. ARTS. 867 e 869 do CPC/73. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS PARA DEFERIMENTO DA MEDIDA. REFORMA. SÚMULA Nº 7 DO STJ.
>
> 1. Aplicabilidade do NCPC ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. O STJ possui o entendimento de que a paralisação do processo em virtude de prejudicialidade externa não possui caráter obrigatório, cabendo ao juízo local aferir a

> plausibilidade da suspensão consoante as circunstâncias do caso concreto. Precedentes.
> 3. Tendo a Corte de origem, com base no suporte fático da causa, decido pela desnecessidade da suspensão da ação cível enquanto se decide a ação penal em trâmite na 1ª Vara Criminal da Comarca de Santo Ângelo/RS, rever tal entendimento esbarra no óbice da Súmula nº 7 do STJ. 4. A discussão acerca do preenchimento ou não dos requisitos necessários para o deferimento do protesto requerido enseja reexame dos fatos da causa, incindo, no ponto, o enunciado da Súmula nº 7 do STJ.
> 5. Agravo interno não provido, com aplicação de multa.
> (AgInt no AREsp 846.717/RS, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/11/2017, DJe 30/11/2017)

Anoto, também, que a análise acerca da existência dos vícios e da alteração da matrícula e localização do imóvel, bem como dos danos ambientais causados pelo empreendimento, por demandar o reexame da matéria fático-probatória, encontra veto na via do recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

Em face do exposto, não havendo o que reformar, 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, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 09 de abril de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora