AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.334.966 - DF (2018/0187185-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE	:	BRASILIA PARQUE CONSTRUCAO E INCORPORACAO S/A
AGRAVANTE	:	HC INCORPORADORA S/A
ADVOGADOS	:	CAROLINA NEDDERMEYER VON PARASKI - DF023426 MARIANA COUTINHO MACHADO DOS SANTOS - DF043994
AGRAVADO	:	MARLUCE CAMPOS GONDIM MARTINS COELHO
AGRAVADO	:	JOSE MARTINS COELHO
ADVOGADA	:	KARINA CESAR DA SILVEIRA SANTOS MENEZES - DF021953

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STJ.
AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de agravo interposto por BRASILIA PARQUE CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO SA e HC INCORPORADORA S/A, contra inadmissão, na origem, de recurso especial, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição da República, manejado contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Distrito Federal e Territórios (e-STJ, fl. 338):

> *APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEFEITO NO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE GÁS. RESCISÃO POR CULPA DO VENDEDOR. RETORNO DAS PARTES AO STAUS QUO ANTE. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. 1. Primeiramente, o negócio jurídico entabulado entre as partes, consistente em instrumento particular de promessa de compra e venda entre particular (consumidor) e construtoras (fornecedores), constitui autêntica relação de consumo, nos*

> *termos do que se extrai dos conceitos fixados nos artigos 2º e 3º do CDC.*
> *2. Acrescente-se que, conforme dispõe o artigo 476 do Código Civil, nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes antes de cumprir a sua obrigação pode exigir o implemento da obrigação do outro. 3. Restou claro que a construtora ofereceu ao mercado imóveis com problemas na tubulação de gás, fator mais do que suficiente para impossibilitar sua utilização nos termos esperados pelos adquirentes, ora Apelados, capaz de colocar em risco a vida ou a integridade física das pessoas.4. Quando a rescisão contratual ocorrer por culpa exclusiva da construtora a devolução dos valores pagos deve ser integral. 5. Recurso não provido. Unânime.*

Nas razões do recurso especial as recorrentes alegam violação do art. 476 do Código Civil. Sustentam, em síntese, que o acórdão recorrido violou o mencionado artigo pois *"se a obrigação contratual da parte recorrida era em 12/2015 promover a quitação da unidade, antes de efetivamente cumpri-la não pode questionar a obrigação da empresa, mesmo que seja sob a fundamentação de vício do gás. Na realidade, a empresa poderia, até que fosse quitado o valor, promover os reparos necessários que não haveria qualquer ilegalidade ou abuso. E assim foi efetivado no presente feito, sendo o vício sanado antes mesmo do ajuizamento da presente demanda – 02/2016"* (e-STJ, fl. 372).

O recurso foi inadmitido (e-STJ, fls. 394/395)

Em suas razões, os fundamentos da decisão agravada foram devidamente infirmados (e-STJ, fls. 403/408).

É o breve relatório. Passo a decidir.

Primeiramente, registra-se que o recurso em análise foi interposto contra decisão publicada na vigência do Novo Código de Processo Civil, de forma que deve ser aplicado ao caso o entendimento firmado no Enunciado Administrativo n. 3 do Plenário do STJ, segundo o qual "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".

Quanto ao mérito, constata-se, da leitura do acórdão ora recorrido, que, as recorrentes não impugnaram o fundamento do acórdão de que *"é incontroversa a existência de grave falha no sistema de fornecimento de gás, o que por si só autorizaria os Apelantes a ingressar em juízo pleiteando a rescisão por culpa exclusiva da construtora, pois coloca a vida dos habitantes em risco"* (e-STJ fl. 342), limitando-se a discorrer sobre a impossibilidade das partes em exigir que a outra cumpra sua obrigação.

Diante desse contexto, verifica-se que o referido fundamento, por si só, se mostra suficiente a manter o acórdão recorrido quanto ao ponto, incidindo, portanto, por analogia, o enunciado nº 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal, *verbis:*

> ***Súmula 283 -*** *É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.*

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO COM DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.*
> ***1. A falta de impugnação de argumento suficiente para manter, por si só, o acórdão impugnado, a argumentação dissociada bem como a ausência de demonstração da suposta violação à legislação federal impedem o conhecimento do recurso, na esteira dos enunciados n. 283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.***
> *2. A modificação das premissas assentadas na origem, de modo a acolher a tese defendida pela agravante, implicaria a análise de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis no âmbito do recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.*
> *3. Agravo interno a que se nega provimento.*
> ***(AgInt no AREsp 1379622/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/02/2019, DJe 13/03/2019; grifou-se)***

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FALSIDADE DE DOCUMENTO. NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO. ART. 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE OMISSÕES VÍCIO DE COAÇÃO. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. PRESCRIÇÃO. COISA JULGADA. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. DANO MORAL. REDUÇÃO. REEXAME. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não há que se falar em qualquer ofensa aos artigos 1022, II e 489, §1º, do CPC/2015, porquanto embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

2. A falta de impugnação objetiva e direta ao fundamento central do acórdão recorrido, o que denota a deficiência da fundamentação recursal, pois o recorrente se apegou a considerações secundárias e que de fato não constituíram objeto de decisão pelo Tribunal de origem, a fazer incidir, no particular, as Súmulas 283 e 284 do STF.

3. Nos termos da jurisprudência consolidada no STJ, a revisão de indenização por danos morais somente é possível em recurso especial quando o valor fixado nas instâncias locais for exorbitante ou ínfimo, de modo a afrontar os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Ausentes tais hipóteses, incide a Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1274995/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 30/08/2018, DJe 05/09/2018; grifou-se)

Destarte, inviável a pretensão da recorrente.

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo para NÃO CONHECER do recurso especial.

Por conseguinte, considerando-se o disposto no § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil de 2015, arbitro os honorários recursais em R$ 500,00 (quinhentos reais), a serem suportados exclusivamente pela parte recorrente.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra este *decisum* estará sujeito às normas do CPC/2015 (cf. Enunciado Administrativo n. 3/STJ).

Intimem-se.

Brasília (DF), 08 de abril de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator