

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1417639 - SP
(2018/0334825-5)**

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS QUATRO
IRMAOS DE ITAPETININGA LTDA
ADVOGADO : ANDREI BRIGANÓ CANALES - SP221812
AGRAVADO : VANIA REGINA VIEIRA
ADVOGADO : HELIO BRANDINO DO NASCIMENTO JUNIOR -
SP264928

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. VALORES ACORDADOS. PAGAMENTO. TAXA DE OCUPAÇÃO INDEVIDA. BENFEITORIAS. COMPROVAÇÃO. AUSÊNCIA. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Na hipótese, rever as conclusões do acórdão recorrido acerca do efetivo pagamento dos valores devidos no contrato, do descabimento da cobrança da taxa de ocupação e da ausência de comprovação das benfeitorias realizadas demandaria o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória, procedimentos inadmissíveis em recurso especial, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 30 de setembro de 2019 (Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva - Relator

Superior Tribunal de Justiça

AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.417.639 - SP
(2018/0334825-5)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS QUATRO IRMAOS DE
ITAPETININGA LTDA
ADVOGADO : ANDREI BRIGANÓ CANALES - SP221812
AGRAVADO : VANIA REGINA VIEIRA
ADVOGADO : HELIO BRANDINO DO NASCIMENTO JUNIOR - SP264928

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):
Trata-se de agravo interno interposto por EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
QUATRO IRMÃOS DE ITAPETININGA LTDA. contra a decisão desta relatoria que
conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial (fls. 251/253 e-STJ).

Em suas razões, a agravante afirma, em síntese, que *"a matéria versada
neste Recurso Especial é estritamente de direito, não encontrando óbice nas Súmulas 05 e
07, do Superior Tribunal de Justiça"* (fl. 308 e-STJ).

Ao final, requer a reconsideração da decisão atacada.

Sem impugnação (fl. 346 e-STJ).

É o relatório.

AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.417.639 - SP
(2018/0334825-5)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. VALORES ACORDADOS. PAGAMENTO. TAXA DE OCUPAÇÃO INDEVIDA. BENFEITORIAS. COMPROVAÇÃO. AUSÊNCIA. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Na hipótese, rever as conclusões do acórdão recorrido acerca do efetivo pagamento dos valores devidos no contrato, do descabimento da cobrança da taxa de ocupação e da ausência de comprovação das benfeitorias realizadas demandaria o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória, procedimentos inadmissíveis em recurso especial, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece acolhida.

No que tange aos arts. 320 e 434 do CPC/2015, verifica-se que as matérias não foram objeto de debate pelas instâncias ordinárias, embora opostos embargos de declaração. Assim, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ: *"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo."*

Na hipótese em tela, o tribunal de origem consignou que

"(...) as partes firmaram instrumento particular de compra e venda de imóvel em loteamento pelo preço de R\$ 154.962,56, em 16 de março de 2013, para pagamento da seguinte forma: (i) R\$ 2.138,52 a título de sinal; (ii) R\$ 4.238,52 em duas parcelas e (iii) R\$ 1.443,47 em 100 parcelas mensais

Superior Tribunal de Justiça

iguais e consecutivas a partir de 26 de junho de 2013 (fls. 25/38).

Do mesmo modo, ficou incontroverso que a autora pagou os valores descritos nos itens 'i' e 'ii', além das parcelas vencidas até fevereiro de 2015, constantes do item 'iii'.

Nesses termos, rescindido o negócio, nada mais correto do que determinar que as partes contratantes voltem à situação anterior à celebração do negócio.

(...)

A perda total dos valores pagos é situação excepcional, o que não ocorre no caso vertente, vale dizer, a compradora pagou pontualmente as prestações de março de 2013 a fevereiro de 2015, sendo a ação ajuizada em setembro de 2015.

Logo, também por essa razão o perdimento das quantias pagas não se justifica.

Além disso, a retenção de 20% sobre o montante pago pela compradora corresponde a percentual que remunera adequadamente a vendedora a título de despesas com a administração do negócio; por isso, é descabida retenção maior como quer a apelante.

(...)

Por outro lado, descabe a cobrança de taxa de ocupação pelo período do inadimplemento, pois o loteamento não reúne condições de ser ocupado.

(...)

Nessa senda, a apelante não se desincumbiu do seu ônus de comprovar o cumprimento da obrigação a ela imposta, para, por conseguinte, exigir a taxa de ocupação por parte da compradora.

Por outro lado, verifica-se que a r. sentença não decidiu a respeito do direito de indenização ou retenção por benfeitorias e a cobrança de impostos e contribuições associativas, em que pesem os embargos declaratórios opostos pela autora.

Contudo, a omissão não caracteriza nulidade da r. sentença, na medida em que pode ser suprida pela superior instância.

Feitas essas considerações, no concernente ao pedido de cobrança de contribuições associativas, em razão de inexecução de obras de infraestrutura no loteamento, afigura-se indevida sob pena de enriquecimento sem causa da vendedora.

Quanto ao exercício do direito de retenção por benfeitorias, era essencial não apenas que a autora as descrevesse, mas também que demonstrasse tê-las edificado.

No caso, não há nenhuma prova nesse sentido, de tal forma que poderá discutir eventual direito à indenização em ação própria.

Idêntica situação ocorre no que diz respeito a eventuais impostos não pagos pela ré, uma vez que tal fato também restou indemonstrado.

Por fim, rejeita-se o pedido de devolução das importâncias pagas pela compradora sem a incidência de correção monetária e de juros de mora. Isso porque o contrato previu os acréscimos de tanto daquelas quanto destes últimos.

Sendo assim, a devolução das quantias desembolsadas pela ré nos moldes pleiteados nas razões recursais caracterizaria enriquecimento

indevido da vendedora" (fls. 143/147, e-STJ).

Rever as conclusões do acórdão recorrido acerca do efetivo pagamento dos valores devidos no contrato, do descabimento da cobrança da taxa de ocupação e da ausência de comprovação das benfeitorias realizadas demandaria o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória, procedimentos inadmissíveis em recurso especial, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Verifica-se que a agravante limita-se a reiterar os argumentos apresentados no apelo especial, sem, no entanto, apresentar nenhuma justificativa capaz de alterar o julgado.

Desse modo, as razões do presente recurso são insuficientes para infirmar os fundamentos da decisão atacada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt nos EDcl no AREsp 1.417.639 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2018/0334825-5

Número de Origem:

1005581262015826026950000 10055812620158260269 20170000106818

Sessão Virtual de 24/09/2019 a 30/09/2019

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS QUATRO IRMAOS DE ITAPETININGA LTDA

ADVOGADO : ANDREI BRIGANÓ CANALES - SP221812

AGRAVADO : VANIA REGINA VIEIRA

ADVOGADO : HELIO BRANDINO DO NASCIMENTO JUNIOR - SP264928

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS QUATRO IRMAOS DE ITAPETININGA LTDA

ADVOGADO : ANDREI BRIGANÓ CANALES - SP221812

AGRAVADO : VANIA REGINA VIEIRA

ADVOGADO : HELIO BRANDINO DO NASCIMENTO JUNIOR - SP264928

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 30 de setembro de 2019