



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.315.672 - SP (2012/0059264-9)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : HÉLIO PAULA DA SILVA
ADVOGADO : ALEXANDRO MARMO CARDOSO - SP213114
AGRAVADO : CARLOS DE MARQUI E OUTROS
ADVOGADO : MÁRCIO AUGUSTO MATIAS PERRONI - SP165033

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE DE TERRENO. DISPOSITIVOS LEGAIS SUSCITADOS COMO VIOLADOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. BENFEITORIAS. ACESSÕES. INDENIZAÇÃO. DESCABIMENTO. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.

1. A ausência de prequestionamento de dispositivo legal tido por violado impede o conhecimento do recurso especial. Incidem as Súmulas n. 282 e 356 do STF.
2. Inviável o recurso especial cuja análise das razões impõe reexame de cláusula do contrato e de matéria fática da lide, nos termos da vedação imposta pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 25 de outubro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.315.672 - SP (2012/0059264-9)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Hélio Paula da Silva interpõe agravo interno contra a decisão de fls. 284/285, que negou seguimento ao recurso especial.

Sustenta o agravante que a questão da "falta de constituição em mora do devedor por oficial de registro de imóveis restou devidamente apreciada no v. acórdão recorrido" (fl. 289).

Afirma, ainda, que os demais dispositivos legais suscitados no recurso especial foram devidamente prequestionados pelo julgado estadual.

Reitera que tem direito à indenização pelas benfeitorias/acessões que realizou no imóvel, bem como o direito à retenção da coisa.

Afirma, por fim, que não pretende o reexame fático dos autos.

Intimada para se manifestar acerca da interposição do recurso, a parte contrária não apresentou impugnação, conforme a certidão de fl. 299.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.315.672 - SP (2012/0059264-9)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): O recurso não prospera.

Transcrevo, por oportuno, os fundamentos da decisão agravada (fls. 284/285):

Trata-se de recurso especial manifestado por Hélio Paula da Silva no qual se alega violação dos arts. 32, 34 e 49 da Lei n. 6.766/1979, 1º do Decreto-lei n. 745/1969, 51, XVI, do Código de Defesa do Consumidor, 1.219 e 1.255 do Código Civil, além de dissídio jurisprudencial. O acórdão recorrido está retratado na seguinte ementa (fl. 245):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE DE TERRENO - Rescisão por inadimplemento, com reintegração de posse - Apelo do réu contra sentença de parcial procedência - Preliminares descabidas, notificação premonitória regular, assim também o loteamento - Prova pericial preclusa, o inadimplemento bem demonstrado - Apelo improvido.

Sustenta o recorrente, em síntese, que deve ser indenizado pelas benfeitorias/acessões que realizou no imóvel.

Alega, ainda, que deveria ter sido notificado, para a constituição em mora.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Inicialmente, incidem os enunciados 282 e 356 da Súmula do STF quanto aos arts. 32, 34 e 49 da Lei n. 6.766/1979, 1º do Decreto-lei n. 745/1969 e 51, XVI, do Código de Defesa do Consumidor, pois são estranhos ao julgado recorrido, a eles faltando o indispensável prequestionamento, do qual não estão isentas sequer as questões de ordem pública.

Registro, por outro lado, que o dissídio jurisprudencial não foi demonstrado nos termos dos artigos 541, parágrafo único, do Código de Processo Civil e 255, §§ 1º e 2º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça; para tanto, é necessária a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados, o que não ocorreu na espécie.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No mérito, observo que o Tribunal de origem, soberano na análise das provas dos autos, entendeu ser incabível a indenização pleiteada pelo recorrente, sob os seguintes fundamentos (fl. 247):

Não se trata de benfeitorias, todavia, e sim acessões (construções), indicadas na inicial a fl. 40 de modo absolutamente genérico, fotografadas a fls. 147/151. O contrato prevendo (cláusula 17ª, a fl. 14) indenização apenas de benfeitorias não voluptuárias, sem direito de retenção. À espécie, a rigor, cabendo aplicar a regra do artigo 547 do Código Civil então vigente (relativa às acessões e não benfeitorias), visto o réu haver construído onde ainda não detinha a propriedade plena, o imóvel dos autores. Suscetível a matéria de ser discutida por ação própria, como quer que seja, aqui não existem adminículos suficientes para decidir nada. Duvidosa a boa-fé do apelante, aliás, se ao invés de pagar o que devia resolveu aplicar os correspondentes recursos nas obras fotografadas e deixou os vendedores na mão. Tudo sopesado, meu voto nega provimento à irresignação recursal.

Anoto que a desconstituição da conclusão do acórdão recorrido, na forma pretendida, demandaria o reexame do acervo fático dos autos e de cláusula contratual, procedimento que, em sede especial, encontra óbice nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula do STJ.

Em face do exposto, nego seguimento ao recurso especial.
Intimem-se.

Com efeito, verifico que o prequestionamento, mesmo implícito, não ocorreu com relação aos dispositivos legais suscitados como violados nas razões do recurso especial, o que atrai, de fato, os óbices das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

Além disso, observo que o agravante não opôs embargos de declaração para suprir eventual omissão no julgado estadual.

Destaco, ademais, que o dissídio jurisprudencial não foi demonstrado nos termos dos arts. 541, parágrafo único, do Código de Processo Civil de 1973 e 255, §§ 1º e 2º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, uma vez que o ora recorrente não demonstrou a similitude fática e a divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados.

Por fim, registro que a revisão da conclusão do acórdão recorrido, firmada no sentido de ser incabível a indenização pleiteada pelo agravante, implicaria



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

necessariamente o reexame de cláusula contratual e do acervo fático dos autos, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0059264-9 **AgInt no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.315.672 / SP

Números Origem: 1012005001856 18562005 4924614200 5760120050118265 91456100220078260000

PAUTA: 25/10/2016

JULGADO: 25/10/2016

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA HILDA MARSIAJ PINTO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : HÉLIO PAULA DA SILVA
ADVOGADO : ALEXANDRO MARMO CARDOSO - SP213114
RECORRIDO : CARLOS DE MARQUI E OUTROS
ADVOGADO : MÁRCIO AUGUSTO MATIAS PERRONI - SP165033

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compromisso

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HÉLIO PAULA DA SILVA
ADVOGADO : ALEXANDRO MARMO CARDOSO - SP213114
AGRAVADO : CARLOS DE MARQUI E OUTROS
ADVOGADO : MÁRCIO AUGUSTO MATIAS PERRONI - SP165033

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.