



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 200.267 - RJ (2012/0139321-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES**
ADVOGADOS : **AMADEU GONÇALVES ESPINGARDA E OUTRO(S)**
JAYME RODRIGO DO VALE CUNTIN PEREZ E OUTRO(S)
SÉRGIO COELHO E SILVA PEREIRA E OUTRO(S)
PAULA MENNA BARRETO MARQUES E OUTRO(S)
AGRAVADO : **MARCIA BOTELHO ANTUNES**
ADVOGADO : **MARIANA VIEIRA SOUZA E OUTRO(S)**
INTERES. : **ENCOL S/A ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA - MASSA FALIDA**
REPR. POR : **OLVANIR ANDRADE DE CARVALHO - SÍNDICO**

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRADO REGIMENTAL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. RETENÇÃO. 25% DO VALOR PAGO. HONORÁRIOS. SUCUMBÊNCIA PARCIAL. ÔNUS DA PROVA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ.

1. Inexiste violação do art. 535 do CPC quando a prestação jurisdicional é dada na medida da pretensão deduzida, com enfrentamento e solução das questões abordadas no recurso.

2. É inviável o conhecimento do recurso especial se a análise da controvérsia reclamar o reexame de elementos fático-probatórios presentes nos autos. Incidência da Súmula n. 7 do STJ.

3. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília (DF), 03 de maio de 2016(Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 200.267 - RJ (2012/0139321-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES**
ADVOGADOS : **AMADEU GONÇALVES ESPINGARDA E OUTRO(S)**
JAYME RODRIGO DO VALE CUNTIN PEREZ E OUTRO(S)
PAULA MENNA BARRETO MARQUES E OUTRO(S)
SÉRGIO COELHO E SILVA PEREIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : **MARCIA BOTELHO ANTUNES**
ADVOGADO : **MARIANA VIEIRA SOUZA E OUTRO(S)**
INTERES. : **ENCOL S/A ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA - MASSA FALIDA**
REPR. POR : **OLVANIR ANDRADE DE CARVALHO - SÍNDICO**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Trata-se de agravo regimental interposto por CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES contra decisão que, ante a não ocorrência de violação do art. 535 do CPC e a incidência da Súmula n. 7 do STJ, negou provimento a agravo em recurso especial.

Nas razões do presente agravo, a agravante repete as alegações feitas no agravo denegado quanto à violação do art. 535 do CPC, ante ocorrência de contradição do julgado. Reitera a alegação de violação dos arts. 924 do CC/1916 e 21 do Código de Processo Civil, sustentando que não se trata de aplicação da Súmula n. 7 do STJ, tendo vista que não se cuida de debate fático, mas da aplicação do direito ao caso concreto.

Requer a reconsideração da decisão agravada ou, se não for o caso, o julgamento do agravo pela Turma.

Devidamente intimada, a parte contrária não apresentou impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 200.267 - RJ (2012/0139321-0)

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. RETENÇÃO. 25% DO VALOR PAGO. HONORÁRIOS. SUCUMBÊNCIA PARCIAL. ÔNUS DA PROVA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ.

1. Inexiste violação do art. 535 do CPC quando a prestação jurisdicional é dada na medida da pretensão deduzida, com enfrentamento e solução das questões abordadas no recurso.

2. É inviável o conhecimento do recurso especial se a análise da controvérsia reclamar o reexame de elementos fático-probatórios presentes nos autos. Incidência da Súmula n. 7 do STJ.

3. Agravo regimental desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (Relator):

O apelo não merece prosperar, devendo a decisão agravada ser mantida por seus próprios fundamentos, a saber:

"Nas razões recursais, a recorrente aduz violação dos seguintes artigos:

a) 535 do Código de Processo Civil por haver contradição no acórdão recorrido, que, embora tenha aplicado ao caso o art. 40, § 2º, da Lei n. 4.591/64, determinou a devolução integral dos valores despendidos pela autora;

b) 924 do Código Civil de 1916, defendendo que faz jus ao direito de retenção de 25% dos valores a serem restituídos uma vez que a recorrida, antes da data apazada para entrega do imóvel, deixou de adimplir as parcelas referentes ao contrato firmado entre as partes;

c) 21 do Código de Processo Civil visto que, mesmo sofrendo sucumbência parcial, já que o pedido da recorrida não foi atendido na totalidade, foi condenada a arcar integralmente com os ônus da sucumbência.

I - Art. 535 do CPC

Inexiste a alegada violação do artigo de lei em destaque, pois o aresto recorrido, integrado pelo acórdão proferido nos embargos de declaração, concluiu, de forma objetiva, congruente e motivada, que a aplicação do art. 40 da Lei n. 4.591/64 se deu em relação à rescisão do negócio jurídico de venda do imóvel. Por outro lado, a devolução da integralidade dos valores pagos ocorreu em face da vedação ao enriquecimento sem causa, previsto no art. 884 do CC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No acórdão proferido nos embargos de declaração, o Tribunal *a quo* assim se manifestou:

'Anulado este julgamento, cabe a esta Câmara renová-lo, sendo certo que a menção ao artigo 40 da Lei 4591/64 foi efetivada em relação ao seu caput, pois com o inadimplemento da ENCOL houve a rescisão do negócio jurídico com relação a venda do terreno, passando o empreendimento à CARVALHO HOSKEN, inclusive, quanto as acessões já construídas. Daí, a fundamentação constante expressamente do corpo do acórdão a fls. 684: 'Em consequência, rescindiu-se o contrato entre as empresas, retomando o terreno à propriedade da ré, passando a responder pelos atos da n Encol'.

Por outro lado, o acórdão determinou a devolução das quantias pagas, adotando o entendimento disposto por este E. Tribunal de Justiça, à época, o qual o foi igualmente consignado no acórdão a fls. 684/686 (AP 2001.001.13080), face ao princípio geral do direito que veda o enriquecimento sem causa, na forma do artigo 884 do Código Civil.

Com efeito, tendo ocorrido o fracasso da incorporação imobiliária somado ao retardamento culposa do empreendimento e a impossibilidade de entrega pelo prazo marcado das unidades imobiliárias prometidas pela empresa CARVALHO HOSKIEN, a indenização a ser por ela atendida na qualidade de construtora, deve configurar-se na devolução da integralidade dos valores pagos."

Dessa forma, não obstante a irresignação da recorrente, não há omissão, contradição ou obscuridade apta a ensejar a modificação do julgado, uma vez que a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, com enfrentamento e solução da questão debatida na lide.

II - Art. 924 do CC/1916

A recorrente aponta violação do art. 924 do CC/1916, sustentando que tem direito à retenção de 25% dos valores a serem restituídos, em razão do inadimplemento contratual da recorrida.

Ao analisar a tese recursal, a Corte de origem concluiu que a recorrida não aceitara manter o contrato em questão, tendo direito à devolução integral das quantias pagas. Além disso, no julgamento dos embargos de declaração, consignou:

"[...] o fracasso da incorporação imobiliária somado ao retardamento culposos do empreendimento e a impossibilidade de entrega pelo prazo marcado das unidades imobiliárias prometidas pela empresa CARVALHO HOSKIEN, a indenização a ser por ela atendida na qualidade de construtora, deve configurar-se na devolução da integralidade dos valores pagos".

Dessa forma, rever a decisão do Tribunal de origem demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

III - Art. 21 do CPC

A Corte de origem entendeu que a recorrida sucumbira em parte mínima do pedido, devendo a recorrente arcar com a integralidade do ônus da sucumbência.

Em relação à fixação dos honorários de sucumbência, nos termos da jurisprudência do STJ, a apreciação da existência ou não de sucumbência mínima ou recíproca demanda o revolvimento de matéria fática, procedimento que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

A propósito, confirmam-se estes precedentes:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

[...]

IV - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo.**

Publique-se.

No caso, reitero a não ocorrência de violação do art. 535 do CPC, tendo em vista que a Corte de origem analisou as questões suscitadas pela agravante no tocante à aplicação do art. 40 da Lei n. 4.591/64 e à devolução integral dos valores despendidos pela recorrida, não ocorrendo nenhuma omissão no julgado, nos termos da fundamentação adotada na decisão agravada.

Por fim, mantenho a aplicação da Súmula n. 7 do STJ visto que, para rever a decisão da Corte de origem no tocante a retenção de 25% dos valores despendidos pela recorrida e em relação aos honorários sucumbenciais, conforme defendido pela agravante, demandaria o reexame do conjunto-fático probatório dos autos, o que é vedado em recurso especial, nos termos da referida súmula.

Assim, não tendo a agravante, nas razões do recurso em exame, apresentado argumentos aptos a infirmar a decisão recorrida, permanecem incólumes os fundamentos que a sustentaram.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo regimental.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0139321-0

AgRg no
AREsp 200.267 / RJ

Números Origem: 100033418179 20000010925222 200602608717 3848205 384822005 905745
970112720008190001

PAUTA: 03/05/2016

JULGADO: 03/05/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
ADVOGADOS	: AMADEU GONÇALVES ESPINGARDA E OUTRO(S) JAYME RODRIGO DO VALE CUNTIN PEREZ E OUTRO(S) SÉRGIO COELHO E SILVA PEREIRA E OUTRO(S) PAULA MENNA BARRETO MARQUES E OUTRO(S)
AGRAVADO	: MARCIA BOTELHO ANTUNES
ADVOGADO	: MARIANA VIEIRA SOUZA E OUTRO(S)
INTERES.	: ENCOL S/A ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA - MASSA FALIDA
REPR. POR	: OLVANIR ANDRADE DE CARVALHO - SÍNDICO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
ADVOGADOS	: AMADEU GONÇALVES ESPINGARDA E OUTRO(S) JAYME RODRIGO DO VALE CUNTIN PEREZ E OUTRO(S) SÉRGIO COELHO E SILVA PEREIRA E OUTRO(S) PAULA MENNA BARRETO MARQUES E OUTRO(S)
AGRAVADO	: MARCIA BOTELHO ANTUNES
ADVOGADO	: MARIANA VIEIRA SOUZA E OUTRO(S)
INTERES.	: ENCOL S/A ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA - MASSA FALIDA
REPR. POR	: OLVANIR ANDRADE DE CARVALHO - SÍNDICO

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do Sr. Ministro Relator.

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

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.