

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1432420 - DF (2014/0018580-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : DATA CONSTRUÇÕES E PROJETOS LTDA
ADVOGADOS : ESTER DO NASCIMENTO DE SOUSA MELO E
OUTRO(S) - DF028480
GUILHERME ALVIM LEAL SANTOS - DF040545
AGRAVADO : MAURÍCIO CANAVARRO PENNA CHAVES
AGRAVADO : MARIO KABKA
ADVOGADOS : SERGIO PERES FARIA E OUTRO(S) - DF015829
CASSIUS FERREIRA MORAES - DF034276
AGRAVADO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS : CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA -
DF016306
VIVIANE DE CASTRO E OUTRO(S) - DF013672

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/1973. NÃO OCORRÊNCIA. DIREITO À RETENÇÃO DO IMÓVEL EM VIRTUDE DE BENFEITORIAS REALIZADAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO. DESFECHO MANTIDO. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Todas as questões relevantes para o deslinde da causa, devolvidas no âmbito recursal, foram devidamente apreciadas, tendo o Tribunal de origem proferido os seus acórdãos com suficiente e idônea fundamentação, razão pela qual se afigura insubsistente a alegação de negativa de prestação jurisdicional.

2. Além de o reconhecimento de propriedade do imóvel pela Terracap implicar em consequências diretas em toda a cadeia de relações negociais efetivadas anteriormente — máxime se considerado que a recorrente não representaria a Terracap —, a discussão relativa à retenção do imóvel pelas benfeitorias realizadas ou direito de percentual sobre a administração do imóvel perpassa pela análise de cláusulas contratuais, o que é inviável pela via escolhida (incidência da Súmula 5/STJ).

2.1 Nesse particular, a própria recorrente, em sua argumentação, parte da análise das cláusulas contratuais, a fim de subsidiar sua pretensão de restituição dos investimentos feitos e do percentual a que teria direito pela administração do imóvel. Esta Corte firmou a compreensão, consubstanciada no referido enunciado sumular, de que "não se admite, em sede de recurso especial, a análise de pretensões que demandem a interpretação de cláusulas contratuais ou o reexame de provas dos autos" (AgInt no AREsp 917.170/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, DJe DE 27/6/2018).

3. Agravo interno improvido.

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, Ricardo

Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 02 de setembro de 2019 (Data do Julgamento)

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Cuida-se de agravo interno interposto por Data Construções e Projetos Ltda. em contrariedade à decisão monocrática desta relatoria, que conheceu em parte de seu recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento, nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 704):

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/1973. NÃO OCORRÊNCIA. DIREITO À RETENÇÃO DO IMÓVEL EM VIRTUDE DE BENFEITORIAS REALIZADAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

Em suas razões recursais, Data Construções e Projetos Ltda. reitera a tese de negativa de prestação jurisdicional por parte da Corte de origem, além de sustentar a inaplicabilidade do enunciado n. 5 da Súmula do STJ.

Aduz ter demonstrado que "o entendimento esposado no acórdão é contraditório, eis que, apesar de estar desobrigada de efetuar o repasse da importância de 90% (noventa por cento) dos aluguéis para o Grupo OK, a Administradora continua tendo o direito de ser ressarcida pelas benfeitorias realizadas no imóvel" (e-STJ, fl. 715). Justifica essa assertiva, pois, "conforme se infere do Contrato de Locação firmado entre o Grupo OK e a recorrente (fls. 387-393), em sua cláusula décima, parágrafo único, resta assegurado à recorrente o direito à restituição pelos investimentos feitos na forma de retenção, indenização ou compensação" (e-STJ, fl. 715).

Também aponta a contrariedade do aresto impugnado, pois "o valor correspondente a 10% (dez por cento), previsto na cláusula 8ª do Contrato de Administração de Imóveis (fl. 24) é devido a título de remuneração pelos serviços prestados pela Administradora e não a título de indenização pelas benfeitorias realizadas" (e-STJ, fl. 710).

Ressalta, no ponto, que "não é possível dar interpretação extensiva à cláusula contratual conforme restou consignado no acórdão recorrido, para entender que a cláusula que desobriga do repasse de valores a título de aluguel seja também

utilizada para desobrigar o pagamento dos investimentos realizados pela Administradora do imóvel, os quais, inclusive, são objeto de cláusula contratual, conforme se infere do contrato de fls. 387-393" (e-STJ, fls. 710-711).

A parte adversa apresentou contrarrazões (e-STJ, fls. 721-723).

É o relatório.



AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.432.420 - DF (2014/0018580-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : DATA CONSTRUÇÕES E PROJETOS LTDA
ADVOGADOS : ESTER DO NASCIMENTO DE SOUSA MELO E OUTRO(S) - DF028480
GUILHERME ALVIM LEAL SANTOS - DF040545
AGRAVADO : MAURÍCIO CANAVARRO PENNA CHAVES
AGRAVADO : MARIO KABKA
ADVOGADOS : SERGIO PERES FARIA E OUTRO(S) - DF015829
CASSIUS FERREIRA MORAES - DF034276
AGRAVADO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS : CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306
VIVIANE DE CASTRO E OUTRO(S) - DF013672

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/1973. NÃO OCORRÊNCIA. DIREITO À RETENÇÃO DO IMÓVEL EM VIRTUDE DE BENFEITORIAS REALIZADAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO. DESFECHO MANTIDO. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Todas as questões relevantes para o deslinde da causa, devolvidas no âmbito recursal, foram devidamente apreciadas, tendo o Tribunal de origem proferido os seus acórdãos com suficiente e idônea fundamentação, razão pela qual se afigura insubsistente a alegação de negativa de prestação jurisdicional.

2. Além de o reconhecimento de propriedade do imóvel pela Terracap implicar em consequências diretas em toda a cadeia de relações negociais efetivadas anteriormente — máxime se considerado que a recorrente não representaria a Terracap —, a discussão relativa à retenção do imóvel pelas benfeitorias realizadas ou direito de percentual sobre a administração do imóvel perpassa pela análise de cláusulas contratuais, o que é inviável pela via escolhida (incidência da Súmula 5/STJ).

2.1 Nesse particular, a própria recorrente, em sua argumentação, parte da análise das cláusulas contratuais, a fim de subsidiar sua pretensão de restituição dos investimentos feitos e do percentual a que teria direito pela administração do imóvel. Esta Corte firmou a compreensão, consubstanciada no referido enunciado sumular, de que "não se admite, em sede de recurso especial, a análise de pretensões que demandem a interpretação de cláusulas contratuais ou o reexame de provas dos autos" (AgInt no AREsp 917.170/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, DJe DE 27/6/2018).

3. Agravo interno improvido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

O inconformismo recursal não merece prosperar, remanescendo incólumes os fundamentos adotados na decisão ora agravada.

De início, é de se constatar que todas as questões relevantes para o deslinde da causa, devolvidas no âmbito recursal, foram devidamente apreciadas, tendo o Tribunal de origem proferido os seus acórdãos com suficiente e idônea fundamentação, razão pela qual se afigura insubsistente a alegação de negativa de prestação jurisdicional.

Conforme consignado no *decisum* impugnado, em relação à existência de vícios no acórdão, os quais justificariam o acolhimento do recurso quanto à aventada violação ao art. 535 do CPC/1973, o recurso não tem procedência.

Com efeito, o acórdão, no particular, deixou evidenciado alguns aspectos que afastam a pretensão da recorrente sob esse prisma.

Primeiro, destacou o *decisum* que a propriedade do imóvel era da Terracap, ou seja, "restou incontroverso que o imóvel referenciado nos autos foi objeto das ações anulatória (autos n. 13028/96) e de rescisão contratual (autos n. 41853/96) discutidas entre a consignada Terracap e o Grupo OK [e] receberam julgamento conjunto, tendo o douto juízo sentenciante julgado improcedente o pedido do Grupo OK e procedentes os pedidos da Terracap tornando insubsistente a escritura de compra e venda realizada entre as partes e determinando a competente averbação no registro imobiliário" (e-STJ, fl. 586).

Além disso, sublinhou que "houve o trânsito das decisões e que o registro foi levado a efeito" (e-STJ, fl. 587), de modo que não existiria dúvida quanto à propriedade do imóvel e que as pendências judiciais indicadas pela recorrente não desconstituíam o direito de propriedade da Terracap.

Segundo, o julgado consignou que o direito de retenção não se aplicaria à recorrente, haja vista a inexistência de relação contratual com a Terracap e a ausência de pleito do Grupo OK, que contendia com a Terracap, nesse sentido.

Terceiro, ressaltou o acórdão que, embora existisse contrato da recorrente

com o Grupo OK, o mesmo não ocorreria com a Terracap. Vale dizer, a recorrente não era representante da Terracap, legítima proprietária do imóvel. Some-se a isso o fato de que ela, em momento algum, consentiu com a administração do imóvel pela recorrente.

Salientou o *decisum*, no ponto, ainda, a existência de cláusula "que, havendo qualquer restrição judicial ou extrajudicial que inviabilizasse o recebimento dos valores do aluguel, estaria a administradora automaticamente desobrigada do repasse dos valores" (e-STJ, fl. 589).

Verifica-se, portanto, que o acórdão se pronunciou, de forma suficiente, sobre todos os aspectos que foram objeto de insurgência da recorrente, de tal sorte que não há se falar na existência de vícios previstos no art. 535 do CPC/1973 e que autorizariam o retorno dos autos para novo exame.

No que tange às demais alegações, o recurso não alcança melhor sorte. Isso porque além de o reconhecimento de propriedade do imóvel pela Terracap implicar em consequências diretas em toda a cadeia de relações negociais efetivadas anteriormente — máxime se considerado que a recorrente não representaria a Terracap —, a discussão relativa à retenção do imóvel pelas benfeitorias realizadas ou direito de percentual sobre a administração do imóvel perpassa pela análise de cláusulas contratuais, o que é inviável pela via escolhida (incidência da Súmula 5/STJ).

Aliás, nesse particular, a própria recorrente, em sua argumentação, parte da análise das cláusulas contratuais, a fim de subsidiar sua pretensão de restituição dos investimentos feitos e do percentual a que teria direito pela administração do imóvel. Esta Corte firmou a compreensão, consubstanciada no referido enunciado sumular, de que "não se admite, em sede de recurso especial, a análise de pretensões que demandem a interpretação de cláusulas contratuais ou o reexame de provas dos autos" (AgInt no AREsp 917.170/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, DJe DE 27/6/2018).

Ademais, no que concerne à existência de pendência judicial que poderia influenciar no objeto dessa demanda, tal como destacou o *decisum*, "a proprietária do bem é a Terracap, por decisão transitada em julgado" (e-STJ, fl. 587).

Em arremate, na esteira dos fundamentos acima delineados, nego provimento ao presente agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.432.420 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2014/0018580-2

Número de Origem:

20100111319103 441894520108070001

Sessão Virtual de 27/08/2019 a 02/09/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DATA CONSTRUÇÕES E PROJETOS LTDA

ADVOGADOS : ESTER DO NASCIMENTO DE SOUSA MELO E OUTRO(S) - DF028480

GUILHERME ALVIM LEAL SANTOS - DF040545

RECORRIDO : MAURÍCIO CANAVARRO PENNA CHAVES

RECORRIDO : MARIO KABKA

ADVOGADOS : SERGIO PERES FARIA E OUTRO(S) - DF015829

CASSIUS FERREIRA MORAES - DF034276

RECORRIDO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP

ADVOGADOS : CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306

VIVIANE DE CASTRO E OUTRO(S) - DF013672

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DATA CONSTRUÇÕES E PROJETOS LTDA

ADVOGADOS : ESTER DO NASCIMENTO DE SOUSA MELO E OUTRO(S) - DF028480

GUILHERME ALVIM LEAL SANTOS - DF040545

AGRAVADO : MAURÍCIO CANAVARRO PENNA CHAVES

AGRAVADO : MARIO KABKA

ADVOGADOS : SERGIO PERES FARIA E OUTRO(S) - DF015829

CASSIUS FERREIRA MORAES - DF034276

AGRAVADO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP

ADVOGADOS : CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306

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, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 02 de Setembro de 2019