



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.336.236 - SP (2012/0157677-9)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : APTA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : REGIANE COIMBRA MUNIZ DE GOES CAVALCANTI E OUTRO(S) -
SP108852
HELMO RICARDO VIEIRA LEITE E OUTRO(S) - SP106005
AGRAVADO : CLETO MARINHO DE CARVALHO FILHO E OUTROS
ADVOGADO : DANIELLA AUGUSTO MONTAGNOLLI THOMAZ E OUTRO(S) -
SP190172
INTERES. : CONSÓRCIO APTA GEF
INTERES. : GEF COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. REEXAME DE FATOS. SÚMULA Nº 7/STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA E REEXAME DE PROVA. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. INVIABILIDADE.

1. A reapreciação da conclusão do aresto impugnado quanto à legitimidade ativa encontra óbice, no caso concreto, na Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.
2. Rever questão decidida com base na interpretação das normas contratuais e no exame das circunstâncias fáticas da causa esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
3. Consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade do reexame de normas contratuais e de matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.
4. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrichi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 25 de abril de 2017(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.336.236 - SP (2012/0157677-9)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por Apta Construtora e Incorporadora Ltda. contra a decisão (fls. 508/510 e-STJ) que negou provimento ao recurso especial em virtude da incidência do óbice da Súmula nº 7/STJ quanto à preliminar de ilegitimidade ativa e, por analogia, da Súmula nº 283/STF quanto ao tema de fundo.

Sustenta a inaplicabilidade da Súmula nº 7/STJ ao argumento de que o recurso recai sobre questões e fatos incontroversos, que dispensam a análise de provas.

Aduz que a oferta não se aplicaria ao contrato em tela, visto que posterior.

Assevera a não incidência da Súmula nº 283/STF, pois o fundamento do acórdão não se mantém por si só para manutenção do julgado. Esclarece que, *“Ainda que se cogite de isonomia ou de variação mínima, a propaganda futura não pode ser interpretada como cláusula abusiva porque não integra e nunca integrou o contrato passado, já alcançado como ato jurídico perfeito, tal como impugnado pelas razões de Recurso Especial”* (e-STJ fl. 521).

Por último, alega que a decisão recorrida não analisou a divergência jurisprudencial

Impugnação às fls. 526/533.

Ao final, requer que o feito seja submetido ao colegiado para julgamento.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.336.236 - SP (2012/0157677-9)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):
A irresignação não merece prosperar.

O recurso especial, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, desafiou acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"Compromisso de compra e venda de unidade autônoma. Pedido de restituição de quantia paga formulado por promissários compradores. Procedência. Inconformismo da ré. Afastadas as preliminares de ilegitimidade ativa e de cerceamento de defesa. No mérito, não acolhimento. Peça publicitária, que veicula informação sobre elemento essencial do negócio (composição do preço), integra o contrato principal a ser celebrado, mesmo a este sendo posterior. Declinação expressa no reclame de que custos com decoração e mobiliários estariam acoplados ao preço. Observância dos princípios da boa-fé objetiva e de isonomia dos contratantes de mesma natureza. Cobrança indevida. Sentença mantida por seus próprios fundamentos. Aplicação do artigo 252 do Regimento Interno do E. Tribunal de Justiça de São Paulo. Recurso não provido" (e-STJ fl. 432).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Nas razões do apelo nobre, a recorrente alegou, além de divergência jurisprudencial quanto à validade da propaganda veiculada posteriormente ao contrato firmado, violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

(i) art. 3º e 6º do Código de Processo Civil de 1973, - ao entendimento da ilegitimidade ativa do recorrido, haja vista que não foi Cleto Marinho de Carvalho Filho quem celebrou com a recorrente contrato de compra e venda da unidade nº 204 do Apart-hotel Anhembí, mas, sim, Nelson Marinho de Carvalho, motivo pelo qual deveria ser declarada a improcedência da ação em relação àquele;

(ii) arts. 30 e 35 do Código de Defesa do Consumidor, - ao argumento de que o Tribunal local expandiu os efeitos da propaganda aos contratos firmados anteriormente à veiculação da oferta publicitária e

(iii) arts. 406 e 884 do Código Civil - pois o contrato previa a cobrança de valores complementares com o objetivo de suprir as necessidades de funcionamento do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

empreendimento, não cabendo, assim, restituição destes, sob pena de se caracterizar enriquecimento ilícito.

No que se refere à preliminar de ilegitimidade ativa, as conclusões da Corte de origem acerca da questão decorreram da análise do conjunto fático-probatório carreado aos autos, o que se pode aferir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, que ora se colaciona, na parte que interessa:

"(...)

Quanto à suscitada ilegitimidade no pólo ativo, oportuno ressaltar que a parte apelante não se manifestou especificamente sobre esclarecimento prestado pelo coautor Cleto Marinho, no sentido de que ele seria proprietário de unidade autônoma diversa da indicada, por erro material, no recibo fornecido pela própria requerida.

Em reforço à veracidade da argumentação do prefalado autor, há prova documental veemente a refletir a existência da relação jurídica entre as partes - seja pela cópia do instrumento da promessa de compra e venda acostada às fls. 204/238, seja pelo recibo fornecido pela ré-apelante nominalmente ao coautor Cleto, colacionado às fls. 31" (e-STJ fl. 436).

Rever tais conclusões demandaria o reexame de matéria fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7/STJ.

No mérito, da análise do conjunto fático-probatório e das cláusulas contratuais, que o tribunal local assim se manifestou:

"(...)

Compulsando-se os autos, realmente possível observar a existência de informe publicitário sobre o empreendimento em jornal de grande circulação, do qual restou destacada a assertiva, clara e objetiva, de que o 'preço total da unidade, incluindo a mobília e decoração padrão 'choice': [seria de] R\$ 77.760,00 – financiamento em 60 meses' (cf. fls. 107, Folha de São Paulo de 27.10.1998).

Bem andou o D. Juízo sentenciante a extrair duas conclusões necessárias desta peça publicitária.

A primeira refletida na leitura e interpretação natural deste conteúdo por um consumidor interessado na compra do referido bem imóvel, que se materializa na idéia segundo a qual a aquisição da unidade autônoma, por intermédio do pagamento de seu preço integral à vista, já abrangeria as despesas com mobília e decoração.

Num segundo lance, mesmo tendo sido divulgado um mês após a celebração dos contratos-padrão, o informe publicitário efetivamente passa a integrar o vínculo contratual, a teor do disposto no artigo 30 do Código de Defesa do Consumidor.

Isso porque, conforme averiguado, a variação entre o preço praticado na peça publicitária e aquele fixado nos contratos do caso concreto é de ordem mínima, corroborando a tese de equivalência e isonomia a dos regimes jurídicos exibidos nas avenças pré e pós informe publicitário. Ademais, quando deferida esta integração contratual e afastada a cobrança destes valores a maior,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

reforça-se a consideração pela observância da boa-fé objetiva e da legítima confiança do consumidor no ato negocial.

Como corolário, mostra-se correto o decreto de nulidade das cláusulas contratuais que eventualmente autorizariam a cobrança de suplemento financeiro pela ré a título de suporte de 'despesas decorrentes de contratação dos serviços e aquisição de materiais necessários ao funcionamento do 'apart-hotel' (fls. 342), confirmando-se a solução pela procedência da demanda" (e-STJ fls. 436/437).

Desse modo, assim como posta a matéria, a verificação da procedência dos argumentos expendidos no recurso obstado exigiria por parte desta Corte o reexame de matéria fática e a reanálise de cláusulas contratuais, procedimentos vedados na estreita via do recurso especial, consoante entendimento das Súmulas n°s 5 e 7/STJ.

Por fim, registra-se que, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade do reexame da matéria fática, bem como a reanálise de cláusulas contratuais, impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Confira-se:

"PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. DEMONSTRAÇÃO DE DIREITO LÍQUIDO E CERTO. CLÁUSULA DO EDITAL DO CONCURSO. REVISÃO. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. RECURSO ESPECIAL. ALÍNEA 'C'. NÃO DEMONSTRAÇÃO DA DIVERGÊNCIA.

(...)

4. O dissídio jurisprudencial não pode ser examinado, pois os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ impossibilitam a verificação da similitude entre os casos confrontados.

5. Ainda que assim não fosse, a divergência jurisprudencial deve ser comprovada, cabendo a quem recorre demonstrar as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, com indicação da similitude fática e jurídica entre eles. Indispensável a transcrição de trechos do relatório e do voto dos acórdãos recorrido e paradigma, realizando-se o cotejo analítico entre ambos, com o intuito de bem caracterizar a interpretação legal divergente. O desrespeito a esses requisitos legais e regimentais (art. 541, parágrafo único, do CPC e art. 255 do RI/STJ) impede o conhecimento do Recurso Especial, com base na alínea 'c' do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

6. Agravo Regimental não provido."

(AgRg no Ag 1.426.749/DF, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 02/02/2012, DJe 24/02/2012)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0157677-9

AgRg no
REsp 1.336.236 / SP

Números Origem: 1215470320068260000 47817146 4781714600 5830020050246563 994061215479

PAUTA: 25/04/2017

JULGADO: 25/04/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : APTA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : REGIANE COIMBRA MUNIZ DE GOES CAVALCANTI E OUTRO(S) -
SP108852
HELMO RICARDO VIEIRA LEITE E OUTRO(S) - SP106005
RECORRIDO : CLETO MARINHO DE CARVALHO FILHO E OUTROS
ADVOGADO : DANIELLA AUGUSTO MONTAGNOLLI THOMAZ E OUTRO(S) - SP190172
INTERES. : CONSÓRCIO APTA GEF
INTERES. : GEF COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : APTA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : REGIANE COIMBRA MUNIZ DE GOES CAVALCANTI E OUTRO(S) -
SP108852
HELMO RICARDO VIEIRA LEITE E OUTRO(S) - SP106005
AGRAVADO : CLETO MARINHO DE CARVALHO FILHO E OUTROS
ADVOGADO : DANIELLA AUGUSTO MONTAGNOLLI THOMAZ E OUTRO(S) - SP190172
INTERES. : CONSÓRCIO APTA GEF
INTERES. : GEF COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA

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, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

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