



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 511.129 - RJ (2014/0103261-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : YVES PIRES DE ABREU
ADVOGADO : SILVÉRIA LUCIANA RIBEIRO DE SOUZA E OUTRO(S)
AGRAVADO : MI MIGUEZ IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADOS : DANIELLE REGIS DA SILVA ALMEIDA
FABIOLA DO NASCIMENTO PAGNANELLI
AGRAVADO : LEONARDO SINFOROSO PAOLINO
ADVOGADO : SUELY SOUZA LIMA MANHÃES

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. VÍCIO REDIBITÓRIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 284/STF. PLEITO DE RECONHECIMENTO DA NATUREZA OCULTA DO VÍCIO. INVIABILIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. O recurso especial que indica violação do artigo 535 do Código de Processo Civil, mas traz somente alegação genérica de negativa de prestação jurisdicional, é deficiente em sua fundamentação, o que atrai o óbice da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.

2. O provimento do especial, no que se refere à alegação de que os vícios do imóvel seriam ocultos, requer nova incursão fático-probatória, o que é inviável, tendo em vista a incidência da Súmula nº 7/STJ.

3. 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 regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 05 de março de 2015(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 511.129 - RJ (2014/0103261-0)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de agravo regimental interposto por YVES PIRES DE ABREU contra a decisão (e-STJ fls. 496-499) que conheceu do agravo e negou seguimento ao recurso especial.

Naquela oportunidade, concluiu-se pela impossibilidade de acolhida das pretensões recursais ante (i) a deficiência de fundamentação do recurso no tocante à suposta negativa de prestação jurisdicional e (ii) a impossibilidade de revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, visando atribuir a natureza oculta ao vício apresentado pelo imóvel adquirido pelo recorrente.

Nas razões do regimental (e-STJ fls. 503-506), o agravante aduz, preliminarmente, que a fundamentação do recurso é suficiente e clara. Sustenta que o acolhimento de sua tese prescinde de reexame de provas, pois, *"Conforme descrito na exordial, o vício só pode ser observado mais tarde, com a utilização do imóvel"* (e-STJ fl. 505). Pugna, ao final, pelo provimento do recurso.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 511.129 - RJ (2014/0103261-0)

VOTO

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

Os argumentos expendidos nas razões do regimental são insuficientes para autorizar a reforma da decisão agravada, que está assim fundamentada:

"(...)

Trata-se de agravo interposto por YVES PIRES DE ABREU contra decisão que inadmitiu recurso especial. O apelo extremo, interposto com fundamento no artigo 105, III, 'a', da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão assim ementado:

'DIREITO CIVIL. VÍCIO REDIBITÓRIO. IMÓVEL. DECADÊNCIA. Ação ordinária em que objetiva o autor abatimento no preço do imóvel, além de indenização por danos morais, materiais e lucros cessantes, ao argumento de que o apartamento adquirido do 2º apelado, mediante intermediação da 1ª apelada, apresentaria vícios redibitórios (vazamentos de água e gás) que impediriam sua utilização. Posse transmitida ao autor por meio da cláusula constituti, constante de contrato de compra e venda e mútuo com obrigações e alienação fiduciária, celebrado entre as partes e a Caixa Econômica Federal, não logrando o ora apelante sequer comprovar tenha recebido as chaves em momento diverso. Ação ajuizada mais de um ano após a transmissão da posse, restando inequívoco o transcurso do prazo decadencial. Conjunto probatório dos autos do qual se extrai não se tratar de defeito oculto do qual o comprador não poderia tomar conhecimento quando efetuou o negócio, mormente para os fins de incidência da regra do §1º, do artigo 445, do Código Civil. Sentença mantida. Desprovemento do recurso' (e-STJ fl. 376).

Na origem, trata-se de ação proposta pelo rito ordinário, visando o abatimento no preço de imóvel, bem como a reparação por danos materiais, morais e lucros cessantes.

A sentença reconheceu a prescrição da pretensão do autor, extinguindo o processo com julgamento de mérito, nos termos do art. 269, IV, do Código de Processo Civil. O tribunal local negou provimento à apelação, mantendo a data da transmissão da posse como marco inicial da prescrição.

No recurso especial (e-STJ fls. 406/415), o recorrente alega violação dos arts. 535 do Código de Processo Civil; 186, 187, 402, 441, 442, 443 e 445 do Código Civil e 6º, incs. VI e VIII, do Código de Defesa do Consumidor.

Sustenta, preliminarmente, que o tribunal de origem deixou de se manifestar sobre questão essencial ao deslinde da controvérsia.

No mérito, aduz que o vício do imóvel era oculto, devendo o prazo prescricional do art. 445 do Código Civil iniciar da constatação do defeito. Afirma, ainda, que, reconhecido o defeito, é dever do vendedor, em respeito a boa-fé, promover o abatimento proporcional do preço. Por fim, defende que merece ser



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ressarcido dos danos sofridos, especialmente, pela relação firmada com a agravada - Miguez Imobiliária - ser regida pelo Código de Defesa do Consumidor.

A denegação do processamento do apelo extremo se deu por incidência da Súmula nº 7/STJ (e-STJ fl. 445/449).

É o relatório.

DECIDO.

A irresignação não merece prosperar.

De início, quanto à suposta violação do artigo 535, inc. II, do Código de Processo Civil, nas razões recursais, há somente alegação genérica de negativa de prestação jurisdicional, sem especificação das teses que supostamente deveriam ter sido analisadas pelo acórdão recorrido.

Ante a deficiente fundamentação do recurso nesse ponto, incide a Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal, aplicada por analogia: 'É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia'.

Nesse sentido:

'AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. CONDIÇÃO DE DEPENDÊNCIA ECONÔMICA. REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 07/STJ.

I - O recorrente deixou de indicar, com precisão, os motivos pelos quais o v. acórdão recorrido estaria eivado de omissão, contradição ou obscuridade. Daí a incidência, por analogia, da Súmula n. 284 do c. STF.

(...)

Agravo regimental desprovido'.

(AgRg no REsp 948.322/RS, Rel. Min. FELIX FISCHER, DJe 09.03.2009 - grifou-se)

'Processo civil. Agravo no agravo por instrumento. Ação de conhecimento. Rito ordinário. Devolução indevida de cheque. Acórdão. Omissão e contradição. Recurso especial. Fundamentação deficiente.

- Aviado recurso especial por ofensa ao art. 535, incisos I e II, do CPC, devem as razões recursais apontar expressamente qual a omissão e qual a contradição existente no v. acórdão recorrido, sob pena de ser aplicável à espécie o E. n. 284 da Súmula do C. STF.

- Agravo no agravo de instrumento a que se nega provimento'.

(AgRg no Ag 365.746/RO, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, DJ 18.06.2001 - grifou-se)

No mais, é possível observar que a contrariedade do agravante se fundamenta em elementos de índole eminentemente fático-probatória, pois refere-se ao momento exato em que ficou evidente o vício do imóvel.

No ponto, o tribunal de origem, soberano na análise dos elementos coligidos, concluiu que os vícios suscitados pelo agravante seriam aparentes, sendo o prazo prescricional regulado pelo art. 445, caput, do Código Civil. Confira-se o aresto, transcrito na parte que interessa à espécie:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

'(...)

Dessa forma, em sendo transmitida a posse na data de 28.02.2008 e ajuizada a ação ordinária em 25.03.2009, resta inequívoco o transcurso do prazo decadencial de um ano.

Por outro lado, tem-se que o vício redibitório é uma figura do direito civil, aplicada aos contratos e, portanto, afeita também ao direito comercial e do consumidor, que especifica a possibilidade de existência de um 'vício' - aqui entendido por defeito - de forma oculta no bem ou coisa objeto de uma venda, e do qual o comprador não poderia tomar conhecimento quando efetuou o negócio e que torne seu uso ou destinação imprestável ou impróprio, ou ainda diminuindo-lhe o valor, de tal modo que o ato negocial não se realizaria se esses defeitos fossem conhecidos.

Nesse diapasão, ainda que se entenda de forma deveras benevolente ao autor que a falta de gás ou o fato de o encanamento de água não estar em perfeito estado torne deficiente o uso do imóvel, não há como enquadrar a hipótese em defeito oculto do qual o comprador não poderia tomar conhecimento quando efetuou o negócio, mormente para os fins de incidência da regra do §1º, do artigo 445, do Código Civil.

Com efeito, o §1º, do artigo 445, do Código Civil estabelece uma contagem de prazo decadencial distinta daquela sugerida pelo caput, para estender o termo a quo da contagem do prazo decadencial ao momento em que o adquirente foi cientificado do vício, portanto, em época posterior à entrega efetiva do bem.

Nesse diapasão, não se afigura crível que o ora apelante somente tenha tomado ciência do estado do encanamento após a data de sua imissão na posse, especialmente diante das fotos juntadas aos autos por ele próprio (itens 133/144), que apontam tratar-se de imóvel em estado original da época de sua construção (década de 70), com azulejos, aquecedor de gás e disposição das louças típicos do referido período, tanto na cozinha, quanto no banheiro, fato este de conhecimento público e notório, a afastar a credibilidade de sua alegação de ambiente 'recém- azulejado' (fls. 302) ou de que se tratava de imóvel 'reformado'.

De seu turno, bastava ao autor abrir o registro de água, até mesmo quando de sua 1ª visita no imóvel, para aferir o estado do encanamento, providência esta, aliás, normal a qualquer interessado em adquirir um imóvel, independentemente de classe social e nível educacional, ou solicitar algum documento da CEG que atestasse a regularidade do encanamento de gás.

Ademais, como bem assinalou o decisum guerreado, os demais pedidos são acessórios e decorrentes do pedido redibitório em face do vendedor do imóvel (2º apelado), devendo ter a mesma sorte do principal, qual seja, improcedência, não se visualizando dos autos, outrossim, vulneração aos artigos 5º, X, da CF; 186, 187, 402, 441, 442, 443 e 445, caput e §1º, todos do Código Civil; e 6º, caput, e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

incisos VI e VIII, da Lei nº 8.078/90' (e-STJ fls. 380/381).

Assim, rever tal conclusão encontra óbice juridicamente insuperável na Súmula nº 7/STJ, porquanto demandaria revisão de matéria fático-probatória, procedimento inviável no âmbito do recurso especial.

Nesse sentido, o seguinte precedente:

'AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. VÍCIO REDIBITÓRIO. PRAZO PRESCRICIONAL. REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7 DO STJ. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. IMPROVIMENTO.

(...)

(AgRg no Ag 1056929/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/10/2008, DJe 03/11/2008 - grifou-se)

Ante o exposto, conheço do agravo e nego seguimento ao recurso especial" (e-STJ fls. 496-499).

Inferre-se do trecho antes transcrito que o tribunal de origem, ao apreciar a natureza do vício, consignou expressamente que *"ainda que se entenda de forma deveras benevolente ao autor que a falta de gás ou o fato de o encanamento de água não estar em perfeito estado torne deficiente o uso do imóvel, não há como enquadrar a hipótese em defeito oculto"*. Assim, ao contrário do que afirma o agravante, a classificação do vício como oculta não está definida nos autos como fato incontroverso, exigindo a sua alteração o vedado reexame probatório.

Desse modo, não prosperam as alegações postas no regimental, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0103261-0

AgRg no
AREsp 511.129 / RJ

Números Origem: 20090010747651 201424553917 744404720098190001

EM MESA

JULGADO: 05/03/2015

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: YVES PIRES DE ABREU
ADVOGADO	: SILVÉRIA LUCIANA RIBEIRO DE SOUZA E OUTRO(S)
AGRAVADO	: MI MIGUEZ IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADOS	: FABIOLA DO NASCIMENTO PAGNANELLI DANIELLE REGIS DA SILVA ALMEIDA
AGRAVADO	: LEONARDO SINFOROSO PAOLINO
ADVOGADO	: SUELY SOUZA LIMA MANHÃES

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: YVES PIRES DE ABREU
ADVOGADO	: SILVÉRIA LUCIANA RIBEIRO DE SOUZA E OUTRO(S)
AGRAVADO	: MI MIGUEZ IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADOS	: FABIOLA DO NASCIMENTO PAGNANELLI DANIELLE REGIS DA SILVA ALMEIDA
AGRAVADO	: LEONARDO SINFOROSO PAOLINO
ADVOGADO	: SUELY SOUZA LIMA MANHÃES

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 do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

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