



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.305.780 - RJ (2012/0033348-6)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
ADVOGADO : SÉRGIO COELHO E SILVA PEREIRA E OUTRO(S)
RECORRIDO : JOSÉ SILVANO SOBRINHO
ADVOGADOS : SÉRGIO SENDER E OUTRO(S)
LINCOLN DE SOUZA CHAVES E OUTRO(S)
THAIS MOYA DE SOUZA - DEFENSORA PÚBLICA E OUTROS
RECORRIDO : ENCOL S/A ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA -
MASSA FALIDA
REPR. POR : SÉRVIO TÚLIO CAETANO DA COSTA - ADMINISTRADOR
ADVOGADO : OLVANIR ANDRADE DE CARVALHO E OUTRO(S)

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. FALÊNCIA DA CONSTRUTORA (ENCOL). SUCESSÃO/SUB-ROGAÇÃO. RESPONSABILIDADE DA INCORPORADORA/PROPRIETÁRIA DO TERRENO SOBRE O QUAL O IMÓVEL SERIA EDIFICADO (CARVALHO HOSKEN). OFENSA AO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. DENÚNCIAÇÃO DA LIDE. DESCABIMENTO. EMPREENDIMENTO "RIO 2". DEVOLUÇÃO DA INTEGRALIDADE DAS PARCELAS PAGAS. OBRIGAÇÃO RECONHECIDA COM BASE EM PROVAS E CONTRATOS. APLICAÇÃO DO ART. 40, § 2º, DA LEI. N. 4.591/64. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. CADA DESEMBOLSO.

1. Afigura-se dispensável que o órgão julgador venha a examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes, bastando-lhe que decline as razões jurídicas que embasaram a decisão, sem necessidade de que se reporte de modo específico a determinados preceitos legais. Ofensa ao art. 535 não vislumbrada.

2. É vedada a denúncia da lide para que ingresse terceiro em processo de autoria do consumidor, cuidando-se de relação de consumo, propiciando ampla dilação probatória que não interessa ao hipossuficiente e que apenas lhe causa prejuízo. Ademais, a denúncia da lide é instrumento processual vocacionado a conferir



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

celeridade e economia ao processo, não se mostrando viável a concessão da denunciação quando tal providência figurar exatamente na contramão do seu escopo, como no caso dos autos. Precedentes.

3. No caso em julgamento, segundo a premissa fática da qual partiram as instâncias ordinárias, a responsabilidade da Carvalho Hosken S/A Engenharia e Construções - para além do que dispõe o art. 40, § 2º, da Lei n. 4.591/64 - decorre de assunção contratual do empreendimento cuja construção era, inicialmente, obrigação da Encol, assim também pela sua postura publicitária ativa na captação de compradores. Portanto, tratando-se de matéria essencialmente probatória, e na linha dos precedentes desta Corte, aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 no tocante à incidência do art. 40, § 2º, da Lei n. 4.591/64.

4. A regular constituição do devedor em mora somente é marco relevante para a incidência dos juros legais, mas não da correção monetária. Esta, por não configurar acréscimo pecuniário à dívida, apenas recompõe o valor devido, fazendo frente aos efeitos erosivos da passagem do tempo. No particular, a jurisprudência desta Corte é assente em afirmar que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da QUARTA Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir A Quarta Turma, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nesta parte, negar-lhe provimento, nos termos do voto do Senhor Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo Filho, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Dr(a). LINCOLN DE SOUZA CHAVES, pela parte RECORRIDA:
JOSÉ SILVANO SOBRINHO

Brasília (DF), 04 de abril de 2013(Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0033348-6

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.305.780 / RJ

Números Origem: 200500151613 200613510432 200700970395 516132005 516132005001 5161372005
903875 990011633166

PAUTA: 16/10/2012

JULGADO: 16/10/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
ADVOGADO	: SÉRGIO COELHO E SILVA PEREIRA E OUTRO(S)
RECORRIDO	: JOSÉ SILVANO SOBRINHO
ADVOGADO	: THAIS MOYA DE SOUZA - DEFENSORA PÚBLICA E OUTROS
RECORRIDO	: ENCOL S/A ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA - MASSA FALIDA
REPR. POR	: SÉRVIO TÚLIO CAETANO DA COSTA - ADMINISTRADOR
ADVOGADO	: OLVANIR ANDRADE DE CARVALHO E OUTRO(S)

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

CERTIDÃO

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

O presente feito foi retirado de pauta por indicação do Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.305.780 - RJ (2012/0033348-6)

RECORRENTE : CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
ADVOGADO : SÉRGIO COELHO E SILVA PEREIRA E OUTRO(S)
RECORRIDO : JOSÉ SILVANO SOBRINHO
ADVOGADO : THAIS MOYA DE SOUZA - DEFENSORA PÚBLICA E OUTROS
RECORRIDO : ENCOL S/A ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA - MASSA
FALIDA
REPR. POR : SÉRVIO TÚLIO CAETANO DA COSTA - ADMINISTRADOR
ADVOGADO : OLVANIR ANDRADE DE CARVALHO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. José Silvano Sobrinho ajuizou ação em face de Carvalho Hosken S/A Engenharia e Construções, objetivando a devolução das parcelas pagas em contrato de compra de apartamento, acrescidas de correção monetária e juros moratórios. Narra o autor que firmou contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária em construção - empreendimento denominado "Rio 2" - com a ré e com Encol S/A Engenharia, Comércio e Indústria, e que, diante da paralisação das obras, foi obrigado a suspender o pagamento das prestações, momento em que já havia desembolsado 30 (trinta) parcelas, totalizando o montante de R\$ 35.780,02.

Aduz o autor que a Encol S/A e a ré realizaram a publicidade do empreendimento conjuntamente, e que em razão disso criou-se um cenário de investimento seguro, dada, inclusive, a informação de que a ré contava mais de 40 (quarenta) anos de tradição no mercado.

Sustenta o autor que a Carvalho Hosken assumiu a condição de incorporadora e comprometeu-se a respeitar e revalidar os contratos firmados entre Encol S/A e terceiros.

Com o oferecimento de contestação, a ré denunciou a lide à massa falida de Encol S/A Engenharia, Comércio e Indústria, alegando que a denunciada assumira a obrigação de responder pelos débitos resultantes de ações propostas por seus ex-clientes.

Alegou a ré ter firmado contrato de incorporação imobiliária com a sociedade litisdenunciada, a quem prometeu vender a fração ideal de nove lotes em que seria erguido o empreendimento denominado "Rio 2", não possuindo nenhum vínculo obrigacional de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

vendedora, incorporadora ou construtora com os ex-clientes da denunciada.

O Juízo da 25ª Vara Cível da Capital – RJ julgou procedente o pedido formulado pelo autor, condenando a ré a restituir as parcelas pagas, acrescidas de correção monetária e juros moratórios desde a data do desembolso. O pedido de denunciação à lide foi julgado improcedente, com fundamento no art. 88 do Código de Defesa do Consumidor (fls. 310-316).

Em grau de apelação, a sentença foi mantida nos termos do acórdão assim ementado (fl. 371):

RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DAS PRESTAÇÕES PAGAS. PROMESSA DE CESSÃO DE FRAÇÃO DE TERRENO E COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. PARALISAÇÃO DAS OBRAS. OBRIGAÇÃO DE RESSARCIR OS VALORES PAGOS, CORRIGIDOS, DE CADA DESEMBOLSO E ACRESCIDOS DE JUROS, DA CITAÇÃO. RECURSO DA RÉ CONHECIDO E DESPROVIDO.

Opostos embargos de declaração, o Relator negou-lhes seguimento, com fulcro no art. 557 do CPC, apenas retificando a redação da ementa do acórdão, em função da verificação de erro material, pontuando que os juros moratórios incidem desde a data de cada desembolso, e não a partir da citação.

A embargante interpôs agravo nominado em face da decisão denegatória de seguimento aos embargos de declaração, recebendo o acórdão de seu julgamento a seguinte ementa (fl. 392):

AGRAVO INOMINADO EM APELAÇÃO CÍVEL. INEXISTINDO OBSCURIDADE, OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO NO ACÓRDÃO, PODE O RELATOR, NA FORMA DO ARTIGO 557, *CAPUT*, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, NEGAR SEGUIMENTO AOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTES. O RELATOR PRESENTA O COLEGIADO, CABENDO-LHE, EM RESPEITO AOS PRINCÍPIOS DA CELERIDADE E DA EFETIVIDADE DO PROCESSO, ANTECIPAR O QUE SERIA DECIDIDO POR SEUS PARES. SÚMULAS 52 E 53 DO E. TJ/RJ. RECURSO DESPROVIDO.

Sobreveio recurso especial interposto por Carvalho Hosken S/A Engenharia e Construções, com fulcro nas alíneas “a” e “c” do inciso III do artigo 105 da Constituição da República.

Sustenta a recorrente ofensa aos arts. 70, inciso III, 219 e 535, todos do Código de Processo Civil; art. 40, § 2º, da Lei n. 4.591/64; art. 1º, § 2º, da Lei n. 6.889/81; art. 1º do Decreto n. 86.649/81; e art. 1.536, § 2º, do Código Civil de 1916.

Acena dissídio jurisprudencial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Aduz, com fulcro no art. 40, § 2º, da Lei n. 4.591/64, que no caso não é cabível a devolução integral dos valores pagos pela recorrida, porquanto deve haver o desconto relativo a parcelas que não se referem diretamente com a construção.

Alega que o termo inicial de incidência da correção monetária deve ser a data da citação, e não a data do desembolso de cada parcela, visto que a constituição do devedor em mora só ocorreu posteriormente ao pagamento das parcelas.

Sustenta, por fim, que a denunciação da lide é cabível na espécie, e, mais que isso, obrigatória, em função do contrato firmado entre a recorrente e a denunciada, sendo esta a responsável pelo pagamento dos valores que excedam a responsabilidade da recorrente estabelecida no § 2º, do art. 40, da Lei n. 4.591/64.

Contrarrazoado (fls. 436/444 e 447/450), o recurso foi inadmitido pelo Tribunal de origem (fls. 452/459 e 466/467).

Dei provimento ao agravo de instrumento interposto em face da decisão denegatória de seguimento ao recurso especial (fl. 564), determinando a subida do presente recurso.

Manifestou-se o Ministério Público Federal pelo não provimento do recurso (fls. 582/584).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.305.780 - RJ (2012/0033348-6)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
ADVOGADO : SÉRGIO COELHO E SILVA PEREIRA E OUTRO(S)
RECORRIDO : JOSÉ SILVANO SOBRINHO
ADVOGADO : THAIS MOYA DE SOUZA - DEFENSORA PÚBLICA E OUTROS
RECORRIDO : ENCOL S/A ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA - MASSA FALIDA
REPR. POR : SÉRVIO TÚLIO CAETANO DA COSTA - ADMINISTRADOR
ADVOGADO : OLVANIR ANDRADE DE CARVALHO E OUTRO(S)

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. FALÊNCIA DA CONSTRUTORA (ENCOL). SUCESSÃO/SUB-ROGAÇÃO. RESPONSABILIDADE DA INCORPORADORA/PROPRIETÁRIA DO TERRENO SOBRE O QUAL O IMÓVEL SERIA EDIFICADO (CARVALHO HOSKEN). OFENSA AO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. DENÚNCIAÇÃO DA LIDE. DESCABIMENTO. EMPREENDIMENTO "RIO 2". DEVOLUÇÃO DA INTEGRALIDADE DAS PARCELAS PAGAS. OBRIGAÇÃO RECONHECIDA COM BASE EM PROVAS E CONTRATOS. APLICAÇÃO DO ART. 40, § 2º, DA LEI. N. 4.591/64. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. CADA DESEMBOLSO.

1. Afigura-se dispensável que o órgão julgador venha a examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes, bastando-lhe que decline as razões jurídicas que embasaram a decisão, sem necessidade de que se reporte de modo específico a determinados preceitos legais. Ofensa ao art. 535 não vislumbrada.

2. É vedada a denúncia da lide para que ingresse terceiro em processo de autoria do consumidor, cuidando-se de relação de consumo, propiciando ampla dilação probatória que não interessa ao hipossuficiente e que apenas lhe causa prejuízo. Ademais, a denúncia da lide é instrumento processual vocacionado a conferir celeridade e economia ao processo, não se mostrando viável a concessão da denúncia quando tal providência figurar exatamente na contramão do seu escopo, como no caso dos autos. Precedentes.

3. No caso em julgamento, segundo a premissa fática da qual partiram as instâncias ordinárias, a responsabilidade da Carvalho Hosken S/A Engenharia e Construções - para além do que dispõe o art. 40, § 2º, da Lei n. 4.591/64 - decorre de assunção contratual do empreendimento cuja construção era, inicialmente, obrigação da Encol, assim também pela sua



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

postura publicitária ativa na captação de compradores. Portanto, tratando-se de matéria essencialmente probatória, e na linha dos precedentes desta Corte, aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 no tocante à incidência do art. 40, § 2º, da Lei n. 4.591/64.

4. A regular constituição do devedor em mora somente é marco relevante para a incidência dos juros legais, mas não da correção monetária. Esta, por não configurar acréscimo pecuniário à dívida, apenas recompõe o valor devido, fazendo frente aos efeitos erosivos da passagem do tempo. No particular, a jurisprudência desta Corte é assente em afirmar que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Não há ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil, pois o Tribunal *a quo* dirimiu as questões pertinentes ao litígio, afigurando-se dispensável que o órgão julgador venha a examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes, bastando-lhe que decline as razões jurídicas que embasaram a decisão, sem necessidade de que se reporte de modo específico a determinados preceitos legais. No caso, o julgamento dos embargos de declaração apenas se revelou contrário aos interesses do recorrente, circunstância que não configura omissão, contradição ou obscuridade.

3. Descabida também a pretendida denunciação da lide à Encol.

É vedada a denunciação da lide para que ingresse terceiro em processo de autoria do consumidor, cuidando-se de relação de consumo, propiciando ampla dilação probatória que não interessa ao hipossuficiente e que, em boa verdade, apenas lhe causa prejuízo.

Nesse sentido, é a exegese do art. 88 do Código de Defesa do Consumidor:

Art. 88. Na hipótese do art. 13, parágrafo único deste código, a ação de regresso poderá ser ajuizada em processo autônomo, facultada a possibilidade de prosseguir-se nos mesmos autos, vedada a denunciação da lide.

Na mesma direção segue a jurisprudência da Casa:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL. DENUNCIAÇÃO À LIDE. MÉDICA PLANTONISTA QUE ATENDEU MENOR QUE FALECEU NO DIA SEGUINTE. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO CONTRA O HOSPITAL. DENUNCIAÇÃO DA MÉDICA À LIDE. IMPOSSIBILIDADE. SERVIÇO DE EMERGÊNCIA. RELAÇÃO DE PREPOSIÇÃO DO MÉDICO COM O HOSPITAL. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DO HOSPITAL. PRODUÇÃO DE PROVAS QUE NÃO INTERESSAM AO PACIENTE. CULPA DA MÉDICA. ÔNUS DESNECESSÁRIO.

[...]

3. Qualquer ampliação da controvérsia que signifique produção de provas desnecessárias à lide principal vai de encontro ao princípio da celeridade e da economia processual. Especialmente em casos que envolvam direito do consumidor, admitir a produção de provas que não interessam ao hipossuficiente resultaria em um ônus que não pode ser suportado por ele. Essa é a ratio do Código de Defesa do Consumidor quando proíbe, no art. 88, a denúncia à lide.

[...]

(REsp 801.691/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/12/2011, DJe 15/12/2011)

RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. DEFEITO NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO A CONSUMIDOR. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. INTERPRETAÇÃO DO ART. 88 DO CDC. IMPOSSIBILIDADE.

1. A vedação à denúncia da lide prevista no art. 88 do CDC não se restringe à responsabilidade de comerciante por fato do produto (art. 13 do CDC), sendo aplicável também nas demais hipóteses de responsabilidade civil por acidentes de consumo (arts. 12 e 14 do CDC).

2. Revisão da jurisprudência desta Corte.

3. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

(REsp 1165279/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/05/2012, DJe 28/05/2012)

Ademais, não haveria como, no estado em que se encontra o processo, deferir a de nunciação da lide - muito menos declarar a nulidade do feito por ausência de denúncia -, esteja em juízo uma relação de consumo ou não.

A denúncia da lide é instrumento processual vocacionado a conferir celeridade e economia ao processo, não se mostrando viável a concessão da denúncia quando tal providência figurar exatamente na contramão do seu escopo, como no caso dos autos.

Nesse sentido, já decidiu esta Corte que "ainda que a denúncia da lide tenha sido mal indeferida, não se justifica, na instância especial, já adiantado o estado do processo, restabelecer o procedimento legal, porque a finalidade do instituto (economia processual) seria, nesse caso, contrariada" (REsp 170681/RJ, Rel. Ministro ARI PARGENDLER, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/04/2008, DJe 15/04).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Na mesma linha: REsp 933.937/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 12/06/2012.

4. A questão de fundo é conhecida nesta Corte e diz respeito à responsabilidade da Carvalho Hosken S/A Engenharia e Construções frente aos adquirentes de unidades imobiliárias da Encol S/A, depois da falência desta, pertencentes ao empreendimento denominado "Rio 2".

O autor pactuou com a Encol S/A, em 19.11.1994, a compra de um apartamento, depois da propaganda difundida conjuntamente pela vendedora e pela ré, que era a proprietária do terreno sobre o qual seria edificado o empreendimento.

Com a falência da Encol S/A, foi rescindido o contrato estabelecido entre ela e a Carvalho Hosken, e, em razão da paralização das obras, o autor pleiteou a restituição dos valores pagos à Encol S/A.

A ora recorrente, Carvalho Hosken, opõe o óbice previsto no art. 40, da Lei n. 4.591/64, como sendo o suporte jurídico para a limitação de sua responsabilidade relativamente às parcelas pagas pelos compradores.

O mencionado dispositivo contém a seguinte redação:

Art. 40. No caso de rescisão de contrato de alienação do terreno ou de fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno.

§ 1º Nesta hipótese, consolidar-se-á, no alienante em cujo favor se opera a resolução, o direito sobre a construção porventura existente.

§ 2º No caso do parágrafo anterior, cada um dos ex-titulares de direito à aquisição de unidades autônomas haverá do mencionado alienante o valor da parcela de construção que haja adicionado à unidade, salvo se a rescisão houver sido causada pelo ex-titular.

§ 3º Na hipótese dos parágrafos anteriores, sob pena de nulidade, não poderá o alienante em cujo favor se operou a resolução voltar a negociar seus direitos sobre a unidade autônoma, sem a prévia indenização aos titulares, de que trata o § 2º.

§ 4º No caso do parágrafo anterior, se os ex-titulares tiverem de recorrer à cobrança judicial do que lhes fôr devido, somente poderão garantir o seu pagamento a unidade e respectiva fração de terreno objeto do presente artigo.

De fato, há precedentes a apregoar a tese segundo a qual "[s]e o ex-titular não causou a rescisão, tem direito de receber o que pagou na construção de seu imóvel. Nos termos do Art. 40, § 2º da Lei 4.591/64, não são todos os valores pagos, mas apenas os utilizados na construção, descontados, os itens não relacionados com a obra a serem apurados em execução de sentença" (REsp 960.748/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/02/2008).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Na mesma linha, entendeu-se que "[o] valor da indenização, de que trata o § 2º do art. 40 da Lei 4.591/64, a ser paga pelo primitivo proprietário do terreno ao ex-titular da unidade anteriormente adquirida deve ter como base de cálculo, na sua aferição, o que efetivamente valer referida unidade no momento do pagamento da indenização, proporcional ao estágio da construção quando foi paralisada, por ter sido desconstituído o primitivo negócio, incluído aí o valor da fração ideal do terreno" (REsp 282740/SP, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, julgado em 13/11/2001).

Porém, há outros julgados encampando entendimento diverso, nos sentido de que "desfeita a promessa de compra e venda, a parte que não deu causa à respectiva rescisão faz jus ao *statu quo ante*, sendo injustificável que deixe de receber tudo quanto investiu no negócio; o art. 40, § 2º, da Lei nº 4.591, de 1964, não contraria o princípio universal de direito que proíbe o enriquecimento sem causa. Embargos de declaração rejeitados" (e. g. EDcl no AgRg no Ag 611.358/RJ, Rel. Ministro ARI PARGENDLER, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/05/2008).

Outros, por sua vez, aplicam as Súmulas 5 e 7/STJ como óbice a que se descortine a responsabilidade do proprietário do terreno para restituição das parcelas pagas pelos compradores à construtora: AgRg no REsp 666.201/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 16/08/2012; AgRg no Ag 503.934/RJ, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2007; REsp 731.747/RJ, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, Rel. p/ Acórdão Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2005.

5. No caso dos autos - empreendimento denominado "Rio 2" -, conforme constatado pelas instâncias ordinárias estabelecendo a moldura fática inafastável, a Carvalho Hosken, no negócio jurídico celebrado entre a Encol e os adquirentes das unidades, não assumiu postura passiva de simples proprietária do terreno ou mera incorporadora. Ao contrário, promoveu oferta publicitária da edificação e, depois da falência da construtora, houve sucessão dos direitos e obrigações da Encol por contrato.

Neste sentido se manifestou a sentença:

A ré, em preliminar, diz que não tem responsabilidade pelas ações da Encol no empreendimento RIO 2, dizendo que não tem qualquer vínculo obrigacional de vendedora, incorporadora e construtora com os clientes da Encol, se apresentando como se fosse uma salvadora da situação. Nada mais falso. Toda publicidade do empreendimento foi chancelada pela ré como se constata nos documentos de fls. 11/13. Diz a publicidade:

"... A Carvalho Hosken sente-se satisfeita e orgulhosa de, mais uma vez, cumprir com seus compromissos com os clientes que nela confiaram e contribuir para o desenvolvimento da cidade".



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Se a oferta publicitária foi efetivamente feita com a chancela da ré, formou-se o vínculo obrigacional na forma do art. 30 da lei 8078/90. Assumiu neste instante a ré um risco profissional de vinculação ao empreendimento já que incitou o consumidor ao consumo através da publicidade, o que inexoravelmente a vincula ao contrato formulado entre o autor e a Encol.

[...]

A ré alega em sua defesa que seria impossível a devolução integral das quantias pagas, diante da inexistência de sub-rogação das obrigações contraídas, contudo tal argumento não possui a menor substância jurídica que possa elidir a pretensão autoral. Em primeiro lugar reitero que a ré terá a unidade pronta, livre e desembaraçada para a venda, o que, por si só, já constitui aumento de patrimônio considerável, mesmo depois de devolver as quantias pagas pelo autor. Em segundo lugar, **ao assumir o empreendimento da falida Encol através de contrato**, nenhuma destas cláusulas pode refletir em prejuízo do consumidor adquirente de boa-fé, até porque quem assume o ônus de uma sucessão deve arcar também com o ônus perante os adquirentes de boa-fé (fls. 313-315).

Na mesma linha, afirmou o acórdão recorrido que "[a] apelante assumiu contratualmente o empreendimento da falida ENCOL, não podendo cláusula do contrato prejudicar consumidor de boa-fé (artigo 25, § 1º, do CODECON)" (fl. 372).

Com efeito, segundo a premissa fática da qual partiram as instâncias ordinárias, a responsabilidade da Carvalho Hosken S/A Engenharia e Construções - para além do que dispõe o art. 40, § 2º, da Lei n. 4.591/64 -, decorre de assunção contratual do empreendimento cuja construção era, inicialmente, obrigação da Encol, assim também pela sua postura publicitária ativa na captação de compradores.

Em situações análogas, envolvendo a Carvalho Hosken e a Encol, sobretudo no mencionado empreendimento (Rio 2), esta Corte tem aplicado as Súmulas 5 e 7 à solução jurídica à controvérsia:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. INCORPORADORA. RESPONSABILIDADE. DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS. SÚMULAS 5 E 7 DESTA CORTE. PRECEDENTES. LUCROS CESSANTES. ANÁLISE DE DADOS OBJETIVOS. ATUALIZAÇÃO DE VALORES IMOBILIÁRIOS. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. INCC ATÉ O AJUIZAMENTO DA AÇÃO. APÓS O AJUIZAMENTO INCIDE O INPC. PARCIAL PROVIMENTO.

1. A jurisprudência predominante desta eg. Corte de Justiça, julgando demandas semelhantes à dos presentes autos, entende que a análise a respeito da extensão da responsabilidade da parte ora recorrente, em relação ao empreendimento "Rio 2" lançado pela construtora Encol, esbarra no óbice das Súmulas 5 e 7/STJ. Precedentes.

[...]

(AgRg no REsp 666201/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 16/08/2012, DJe 06/09/2012)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PROCESSUAL CIVIL – AGRAVO REGIMENTAL – AGRAVO DE INSTRUMENTO – RECURSO ESPECIAL – PROMESSA DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO – INDENIZAÇÃO – OMISSÃO – INOCORRÊNCIA – SÚMULAS NS. 5, 7 E 83/STJ – APLICAÇÃO – DISSÍDIO NÃO COMPROVADO.

[...]

II – A Corte de origem decidiu com interpretação do contrato e das provas apresentadas, sendo inadmissível rever o posicionamento a quo quanto ao art. 40 e incisos, da Lei n 4.591/64, uma vez que tal ato implicaria inevitável e incontornável reexame do conjunto fático-probatório, que fica vedado ante o óbice dos enunciados das Súmulas ns. 5 e 7/STJ. Precedentes.

[...]

V – AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

(AgRg no Ag 504.647/RJ, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, QUARTA TURMA, julgado em 13/03/2007, DJ 26/03/2007, p. 244)

CIVIL E PROCESSUAL. ACÓRDÃO ESTADUAL. NULIDADE NÃO CONFIGURADA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA CELEBRADO COM ENCOL S/A. EDIFICAÇÃO NÃO CONCLUÍDA. TERRENO DO EMPREENDIMENTO COMPRADO DE OUTRA CONSTRUTORA. ESCRITURA RESCINDIDA, RETORNANDO O IMÓVEL À VENDEDORA. AÇÃO QUE POSTULA A ENTREGA DA UNIDADE. PACTO RESCISÓRIO QUE PREVIA O RESPEITO AOS CONTRATOS ANTERIORMENTE FIRMADOS COM OS TITULARES DOS APARTAMENTOS. SUB-ROGAÇÃO. ENTENDIMENTO LASTREADO NA INTERPRETAÇÃO DOS PACTOS E DA MATÉRIA FÁTICA COLACIONADA. RECURSO ESPECIAL. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NS. 5 E 7-STJ. LEI N. 4.591/64, ART. 40.

[...]

II. Ofensa ao art. 40 e parágrafo 1º da Lei n. 4.591/64 inexistente, porquanto na interpretação do Tribunal estadual, o contrato de rescisão celebrado entre a Encol e a construtora recorrente determinava o respeito e a validação dos instrumentos firmados entre a primeira e os adquirentes das unidades autônomas em edificação, sub-rogando-se, pois, nas obrigações daí derivadas e, portanto, inexistindo amparo jurídico à pretensão de renegociar os pactos ou modificar preços e condições já estipulados primitivamente.

III. "A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial" - Súmula n. 5-STJ.

IV. "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial" - Súmula n. 7-STJ V. Recurso especial não conhecido.

(REsp 332884/RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 08/06/2004, DJ 23/08/2004, p. 239)

No último precedente mencionado, o eminente relator, Ministro Aldir Passarinho Junior, expôs com precisão a celeuma envolvendo o empreendimento "Rio 2" e a conclusão jurídica adotada, na mesma linha da que ora se propõe:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A ação foi julgada procedente em ambas as instâncias. O voto condutor do acórdão recorrido, de relatoria do eminente Desembargador Binato de Castro, diz o seguinte (fls. 244/247):

“Como se vê do instrumento de fls. 67/75, a apelante assumiu a gestão integral do empreendimento imobiliário conhecido como 'Rio 2', na Barra da Tijuca, estando pactuado, no item 4.2 do mesmo, que deveria respeitar as cláusulas dos contratos anteriores celebrados entre a Encol S.A. - Engenharia Comércio e Indústria e os promitentes adquirentes de unidades no empreendimento, inclusive a apelada.

Restou provado nos autos que, diante do atraso das obras pela promitente vendedora originária, a apelada interrompeu o pagamento das parcelas contratuais do preço do imóvel, e assim mesmo faltando apenas três parcelas para sua integral quitação, de um total de trinta e seis parcelas devidas.

Faltavam, assim, três parcelas a serem pagas para fazer jus a promissória compradora ao recebimento da unidade imobiliária, integralmente quitada, inclusive pela transferência regular da mesma à apelada.

Se a apelante optou, porque assim lhe convinha, em terminar a construção do empreendimento com seus recursos e se sub-rogar nos contratos da Encol com os promitentes adquirentes, há de respeitá-los, em todos os seus termos.

Não podia pretender que a apelada viesse a ser compelida a renegociar novos valores e condições para a aquisição plena da unidade imobiliária. Tampouco pode pretender a apelante que o vínculo entre a Encol e a apelada, como que, por mágica, desaparecesse, já que teria sido rescindida a promessa de compra e venda do terreno em favor daquela empresa, hoje já falida.

Certo é que o art. 40 e seus parágrafos da Lei nº 4591/64, estipula que:

[...]

Porém, alguns pontos merecem ser destacados.

O primeiro é que a escritura cuja cópia se acha às fls. 67/75, embora nominada de 'escritura de rescisão', para dar-lhe a aparência de mero retorno da propriedade plena da apelante sobre os terrenos onde se ergueram as construções, é negócio jurídico múltiplo, onde, como já se mostrou, a apelante acabou por se comprometer a respeitar, pelo seu item 4.2, as cláusulas dos contratos com os promitentes adquirentes, o que afastou, desde logo a intenção de previamente indenizá-los e alienar a outras pessoas os direitos à compra e venda de unidade do empreendimento, tal qual previsto no § 3º supra citado.

Acresça-se que, conforme se vê da certidão de fls. 28-v, ao assumir a posição de incorporadora comprometeu-se a apelante 'a respeitar a revalidar os contratos particulares de promessa de cessão de frações ideais e promessas de compra e venda de benfeitorias, firmadas entre a Encol S.A. Engenharia, Comércio e Indústria, com terceiros.'

[...]

Com relação ao mérito, depreende-se do voto condutor do acórdão estadual que a controvérsia foi resolvida à luz da interpretação das



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

cláusulas contratuais, tanto do pacto celebrado com os promitentes compradores das unidades autônomas, como, notadamente, a escritura de compra do terreno entre a Encol e a Carvalho Hosken, e o de rescisão entre ambas, além de outros documentos trazidos aos autos, inclusive o registro dos títulos com a consignação do compromisso de respeitar e revalidar os contratos particulares antes celebrados entre a agora falida e os adquirentes dos apartamentos, caso da autora. Igualmente foi levada em conta no aresto **a quo** a situação concreta da quase quitação do preço, o que retiraria motivo justo na exigência de renegociação ou modificação de valor a tal altura (cf. fls. 246/247).

Ora, essas razões, que levaram ao entendimento de que houve sub-rogação, estão calcadas, como já frisado, na análise do contrato e da prova, de sorte que não têm como ser aqui revistas, ante os óbices das Súmulas ns. 5 e 7 do STJ.

Examinando hipóteses semelhantes, esta 4ª Turma já se pronunciou a respeito em sede de agravos regimentais em agravo de instrumento, em processos onde figurou como parte a mesma Construtora Carvalho Hosken: (AgR-AG n. 521.354-RJ, unânime, DJU de 08.03.2004; AgR-AG n. 520.679-RJ, unânime, DJU de 08.03.2004; AgR-AG n. 416.158-RJ, unânime, DJU de 28.10.2002, por mim relatados).

Portanto, tratando-se de matéria essencialmente probatória, e na linha dos precedentes desta Corte, aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 no tocante à incidência do art. 40, § 2º, da Lei n. 4.591/64.

6. Quanto ao termo inicial da correção monetária, pleiteia a recorrente seja ele a data da citação, afirmando que "a mora se dá com a regular constituição do devedor, a teor do artigo 219 do CPC".

A recorrente, todavia, baralha os conceitos de juros moratórios e correção monetária, sendo que a regular constituição do devedor em mora somente é marco relevante para a incidência dos juros legais, mas não da correção. Esta, por não configurar acréscimo pecuniário à dívida, apenas recompõe o valor devido, fazendo frente aos efeitos erosivos da passagem do tempo.

No particular, a jurisprudência desta Corte é assente em afirmar que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso, na linha do que decidiu o acórdão recorrido:

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONSTRUÇÃO. RESCISÃO. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS.

[...]

4. A correção monetária é devida a partir do desembolso das parcelas. Precedentes.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

[...]

6. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no Ag 658.531/RJ, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 18/09/2007, DJ 01/10/2007, p. 277)

RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS DO DEVEDOR - PROMESSA DE VENDA E COMPRA - RESCISÃO JUDICIAL - DETERMINAÇÃO DE RESTITUIÇÃO PELO PROMITENTE-VENDEDOR DE PARTE DO MONTANTE PAGO - CORREÇÃO MONETÁRIA - JUROS DE MORA - TERMO INICIAL - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. É assente nesta E. Corte de Uniformização Infraconstitucional que a correção monetária não constitui gravame ao devedor, não é um plus na condenação, mas tão-somente fator que garante a *integra restitutio*, que representa a recomposição do valor real da moeda aviltada pela inflação. Destarte, para que a devolução se opere de modo integral a incidência da correção monetária deve ter por termo inicial o momento dos respectivos desembolsos, quando aquele que hoje deve restituir já podia fazer uso das importâncias recebidas.

[...]

5. Recurso parcialmente provido.

(REsp 737.856/RJ, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 12/12/2006, DJ 26/02/2007, p. 598)

7. Diante do exposto, conheço parcialmente do recurso especial e nego-lhe provimento.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0033348-6 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.305.780 / RJ**

Números Origem: 200500151613 200613510432 200700970395 516132005 516132005001 5161372005
903875 990011633166

PAUTA: 04/04/2013

JULGADO: 04/04/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
ADVOGADO	: SÉRGIO COELHO E SILVA PEREIRA E OUTRO(S)
RECORRIDO	: JOSÉ SILVANO SOBRINHO
ADVOGADOS	: SÉRGIO SENDER E OUTRO(S) LINCOLN DE SOUZA CHAVES E OUTRO(S) THAIS MOYA DE SOUZA - DEFENSORA PÚBLICA E OUTROS
RECORRIDO	: ENCOL S/A ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA - MASSA FALIDA
REPR. POR	: SÉRVIO TÚLIO CAETANO DA COSTA - ADMINISTRADOR
ADVOGADO	: OLVANIR ANDRADE DE CARVALHO E OUTRO(S)

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). LINCOLN DE SOUZA CHAVES, pela parte RECORRIDA: JOSÉ SILVANO SOBRINHO

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, conheceu parcialmente do recurso e, nesta parte, negou-lhe provimento, nos termos do voto do Senhor Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo Filho, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.