



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 300.597 - SP (2013/0045805-2)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : CENPRE CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO : SIDNEI TURCZYN E OUTRO(S)
AGRAVADO : PEDRO ALCÂNTARA FERREIRA PINTO
ADVOGADO : MARIA LUZIA LOPES DA SILVA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE PRESTAÇÕES PAGAS. SUCUMBÊNCIA. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. INOCORRÊNCIA. REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REVISÃO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 05 E 07/STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRADO REGIMENTAL DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 10 de fevereiro de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 300.597 - SP (2013/0045805-2)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : CENPRE CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO : SIDNEI TURCZYN E OUTRO(S)
AGRAVADO : PEDRO ALCÂNTARA FERREIRA PINTO
ADVOGADO : MARIA LUZIA LOPES DA SILVA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por CENPRE CONSTRUTORA LTDA, em face de decisão que conheceu do agravo para negar seguimento ao recurso especial, assim ementada:

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE PRESTAÇÕES PAGAS. SUCUMBÊNCIA. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. INOCORRÊNCIA. REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REVISÃO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 05 E 07/STJ. AGRADO CONHECIDO PARA, DESDE LOGO, NEGAR SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL." (e-STJ fl. 474).

Nas razões do regimental, a parte agravante sustenta, em síntese, que a contradição do v. acórdão referente à definição da causa da rescisão do contrato persiste; a inaplicabilidade das Súmulas 05 e 07/STJ, haja vista que os fatos são incontroversos nos autos; bem como que a violação ao dispositivo legal resta cristalina.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 300.597 - SP (2013/0045805-2)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Eminentes colegas, a irresignação não merece acolhida.

Com efeito, as razões trazidas no agravo regimental não contêm fundamentos aptos a desconstituir a decisão recorrida, a qual fica mantida por seus próprios fundamentos, que passam a fazer parte do julgado.

Eis o teor do *decisum*:

"Vistos etc.

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CENPRE CONSTRUTORA LTDA em face da decisão que negou seguimento a recurso especial, aviado pela alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, ao fundamento de ausência de violação ao art. 535 do CPC e aos demais dispositivos arrolados, bem como de incidência da Súmula 07/STJ (e-STJ fls. 446-447).

Em suas razões, infirmou especificamente as razões da decisão agravada (e-STJ fls. 450-456).

No recurso especial, a parte recorrente alega ofensa aos arts. 49 e 63, § 4º, ambos da Lei 4591/64, ao art. 265 do Código Civil, e aos arts. 21, 265, 535, todos do Código de Processo Civil, sustentando, em síntese, contradição do v. acórdão que concluiu pela desistência do negócio do recorrido, condenando a ora recorrente à devolução de 90% do preço pago e às verbas sucumbenciais, sendo que, em um primeiro momento, tinha reconhecido a inadimplência do recorrido.

Aduz, ainda, omissão quanto ao art. 43 da Lei 4591/64; que não há falar em solidariedade, pois esta não encontra previsão legal; que o v. acórdão, ao afirmar que a rescisão ocorreu por desistência do autor, desconsiderou a assembléia válida e obrigatória, e o leilão, cuja ocorrência e validade foram reconhecidos pelo próprio acórdão; que eventual condenação deveria ser dirigida à Comissão de Representantes, quem adjudicou o imóvel, em pagamento do débito; que não pode ser condenada à devolução de um valor que não foi por ela recebido, em razão do inadimplemento do recorrido; bem como que a sucumbência deveria ter sido distribuída, e não atribuída com exclusividade ao recorrente.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 434-444).

É o relatório.

Passo a decidir.

A irresignação não merece acolhida.

A recorrente, em sede de recurso especial, alega ofensa aos arts. 49 e 63, § 4º, ambos da Lei 4591/64, ao art. 265 do Código Civil, e aos arts. 21, 265, 535, todos do Código de Processo Civil, sustentando, em síntese, contradição do v. acórdão que concluiu pela desistência do negócio do recorrido, condenando a ora recorrente à devolução de 90% do preço pago e às verbas sucumbenciais, sendo que, em um primeiro momento, tinha reconhecido a inadimplência do recorrido.

Aduz, ainda, omissão quanto ao art. 43 da Lei 4591/64; que não há falar em solidariedade, pois esta não encontra previsão legal; que o v. acórdão, ao afirmar que a rescisão ocorreu por desistência do autor, desconsiderou a assembléia válida e obrigatória, e o leilão, cuja ocorrência e validade foram reconhecidos pelo próprio acórdão; que eventual condenação deveria ser dirigida à Comissão de Representantes, quem adjudicou o imóvel, em pagamento do débito; que não pode ser condenada à devolução de um valor que não foi por ela recebido, em razão do inadimplemento do recorrido; bem como que a sucumbência deveria ter sido distribuída, e não atribuída com exclusividade ao recorrente.

O acórdão recorrido, por sua vez, assim assentou (e-STJ fls. 384-386):

"O agravo retido e a preliminar de cerceamento de defesa, se confundem com o mérito e com ele serão analisados. Nos contratos de incorporação em que a construção é sob o regime de administração a preço de custo, a administração dos recursos cabe aos compradores mediante comissão representativa eleita para tal finalidade, conforme dispõe o artigo 58 da Lei 4.591/64. Neste raciocínio, comprovada a constituição de comissão de representantes para levar a obra a bom termo, conforme atas de assembléias, a construtora seria parte ilegítima para figurar na demanda que objetiva a devolução das prestações. Sucede que os instrumentos contratuais juntados à petição inicial e reproduzidos pela construtora em contestação, fato decidido na respeitável sentença, previram administração conjunta entre a apelante e a comissão de representantes, incluído o recebimento dos pagamentos feitos pelos compradores. Dessa forma, o comprador diante da peculiaridade do que foi contratado pode exigir solidariamente a devolução das quantias pagas de ambos, vale dizer, construtora e condomínio. Além disso, um dos contratos (fls. 199/211), apresentado pela ré não foi assinado e gera insegurança jurídica acolher suas razões fulcradas em tais condições. Não se olvide ainda que a apelante não poderia negociar a incorporação imobiliária com terceiros antes de registrá-la, conforme dispõe o artigo 32 da Lei e não se desincumbiu da prova no curso do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

processo. As cópias extraídas do Registro de Imóveis e apresentadas com a contestação mostram apenas o registro da incorporação, não trazendo quaisquer datas. A questão somente veio à lume, após o julgamento da ação, quando em embargos declaratórios a apelante juntou certidão arquivada no Registro de Imóveis provando que o registro se deu posteriormente Logo, deve restituir as quantias desembolsadas pelo comprador e a jurisprudência não destoa: (...)

Acrescente-se também que não houve cerceamento de defesa porque realizada audiência de instrução e julgamento, não sendo apresentados documentos adicionais, hábeis ao esclarecimento da situação do empreendimento, ônus da prova da construtora que se diz parte ilegítima na ação. Força concluir que a legitimidade passiva da apelante subsiste em relação ao pedido de devolução das quantias pagas pelo autor. De outra banda, prejudicada a análise do pleito de rescisão contratual, pois o negócio jurídico já havia sido rescindido antes do ajuizamento da ação, nos termos do artigo 63 da Lei 4.591/64, que previu o leilão extrajudicial. Há nos autos (fls.98), certidão de registro do leilão e cópia do ato de adjudicação pelo condomínio (fls. 197/198. Questões relativas a regularidade do leilão extrajudicial e observância de suas formalidades devem ser arguidas contra a comissão de representantes, única legitimada processualmente para responder neste contexto, como já se decidiu no E. Tribunal: (...)

Finalmente, como a desistência do negócio não ocorreu pela impossibilidade de conclusão da obra, mas porque o autor não aderiu à reestruturação do empreendimento, a restituição não deve ser integral e a construtora reterá 10% das quantias pagas pelo comprador a título de taxa de administração.

Pelo exposto, nego provimento ao agravo retido e dou parcial provimento ao apelo da ré, mantida a fixação da verba de sucumbência porque o autor decaiu de parte mínima de sua pretensão."

Com efeito, quanto à violação ao art. 535 do Código de Processo Civil Código de Processo Civil, vislumbra-se a não ocorrência de nulidade por omissão, obscuridade, ou contradição, tampouco de negativa de prestação jurisdicional, no acórdão que decide de modo integral e com fundamentação suficiente e clara a controvérsia posta.

O Tribunal de origem, no caso, julgou com fundamentação suficiente a matéria devolvida à sua apreciação. Ademais, o juízo não está obrigado a se manifestar a respeito de todas as alegações e dispositivos legais suscitados pelas partes.

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 535, II, DO CPC. OMISSÃO NÃO CARACTERIZADA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. MÉRITO RECURSAL.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. *Não há falar em violação ao art. 535 do Código de Processo Civil na hipótese em que Tribunal a quo resolve as questões pertinentes ao litúgio, afigurando-se dispensável que venha examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes.*

2. (...)

3. (...)

(AgRg no AREsp 280.671/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 04/06/2013, DJe 19/06/2013) - g.n.

Ademais, vislumbra-se que, elidir as conclusões do aresto impugnado, demandaria a reinterpretação das cláusulas contratuais, bem como o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado nesta sede especial, a teor das Súmulas 05 e 07/STJ.

Por fim, no que tange à sucumbência, cabe destacar que, em sede de recurso especial, é inviável o reexame do quantitativo em que o autor e o réu decaíram do pedido para fins de aferir a sucumbência recíproca ou mínima, por esbarrar no óbice constante do Enunciado N. 7/STJ. Veja-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO. RECURSO ESPECIAL. APONTADA VIOLAÇÃO AOS ARTIGOS 12, ALÍNEA A, DO DECRETO-LEI N. 406/68 E 21 DO CPC. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REEXAME DE MATÉRIA DE FATO E DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. (...).

2. Esta Corte Superior tem jurisprudência firme no sentido de não ser possível a revisão do quantitativo em que autor e ré decaíram do pedido para fins de aferir a sucumbência recíproca ou mínima, por implicar reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que, pelo óbice da Súmula n. 7/STJ, é inviável em sede de recurso especial.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 323.499/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/08/2013, DJe 26/08/2013).

Assim, melhor sorte não socorre à agravante.

Ante o exposto, conheço do agravo para, desde logo, negar seguimento ao recurso especial.

Intimem-se." (e-STJ fls. 474-478)

Assim, melhor sorte não socorre à agravante.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0045805-2

AgRg no
AREsp 300.597 / SP

Números Origem: 23844043 2384404300 253099 91193514320028260000

EM MESA

JULGADO: 10/02/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO VIEIRA BRACKS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CENPRE CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO : SIDNEI TURCZYN E OUTRO(S)
AGRAVADO : PEDRO ALCÂNTARA FERREIRA PINTO
ADVOGADO : MARIA LUZIA LOPES DA SILVA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CENPRE CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO : SIDNEI TURCZYN E OUTRO(S)
AGRAVADO : PEDRO ALCÂNTARA FERREIRA PINTO
ADVOGADO : MARIA LUZIA LOPES DA SILVA E OUTRO(S)

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 Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.