



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.304.459 - SP (2012/0001451-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : ZELDA IDA ZALCBERG
ADVOGADO : JOSE LUIZ BAYEUX FILHO E OUTRO(S) - SP026852
AGRAVADO : GB TRATORES E PEÇAS LTDA
ADVOGADOS : DOMÍCIO PACHECO E SILVA NETO E OUTRO(S) - SP053449
MAURÍCIO DE ÁVILA MARÍNGOLO - SP184169

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL FUNDADA EM VÍCIO DE VONTADE. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE CONFIRMOU A SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. RECURSO ESPECIAL DO ADQUIRENTE DO BEM QUE FOI PROVIDO POR OFENSA AO ART. 535, II, DO CPC/19173. ALEGAÇÃO DA AUTORA, ORA AGRAVANTE, DE QUE AS OMISSÕES APONTADAS NÃO SERIAM RELEVANTES. RECURSO DESPROVIDO.

1. Embora o julgador não precise responder a todas as alegações das partes, deve se pronunciar sobre temas essenciais ao deslinde da controvérsia, indicando as razões que lhe formaram a convicção. No caso, cabia ao tribunal estadual apreciar a matéria oportunamente suscitada, sob pena de o demandado não poder veicular sua discussão em recurso especial, à mingua do indispensável prequestionamento.

2. Sustenta a autora, ora agravante, que o provimento do recurso especial da terceira ré - adquirente do imóvel -, ante o reconhecimento de omissão do acórdão recorrido, não se justifica, tendo em vista a desnecessidade de enfrentamento dos pontos reputados omissos, notadamente em relação ao pedido de indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias (CC/1916, art. 516), na medida em que o acórdão que julgou a apelação teria afastado a existência de boa-fé em sua conduta.

3. Todavia, não lhe assiste razão, uma vez que a conduta da empresa adquirente do imóvel foi sopesada, pelo Tribunal estadual, apenas para definir se o preço pago poderia ser considerado vil, questão que não se confunde com o seu eventual direito de ser indenizada pelas benfeitorias realizadas, o que só poderá ser decidido com o retorno dos autos à origem para o re julgamento dos embargos de declaração, assim como decidiu a decisão agravada.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 07 de março de 2017 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.304.459 - SP (2012/0001451-9)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo regimental interposto por Tamar Schwartzbaum contra a decisão de fls. 2.020-2.022 (e-STJ) que, nos autos da ação anulatória de compra e venda de imóvel c/c reintegração de posse e perdas e danos ajuizada por Zeldá Ida Zalcberg, deu provimento ao recurso especial manejado por GB Tratores e Peças Ltda., um dos réus na ação originária, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem a fim de que fossem supridas as omissões apontadas em embargos de declaração.

Sustenta a ora agravante, na condição de curadora especial da autora, sua genitora, que não remanescem os vícios indicados, notadamente em relação ao pedido de indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias (CC/1916, art. 516), na medida em que o acórdão que julgou a apelação afastou a existência de boa-fé por parte do comprador, ora agravado.

No seu entender, "se a premissa da incidência do art. 516 do CC/1916 é a de se tratar de 'possuidor de boa-fé' e se o v. acórdão diz claramente que a corré GB Tratores, face ao quadro de provas e circunstâncias dos autos, não podia ser considerada 'terceira de boa-fé', não há de ser considerada omissão relevante o não ter o v. acórdão apreciado a questão da possível incidência do art. 516 do CC/1916 (aliás, repetido quase 'ipsis litteris' pelo art. 1.219 do CC-2002)" (e-STJ, fl. 2.030).

Argumenta que o aresto local reporta-se, inclusive, aos fundamentos da sentença, que foi integralmente mantida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, no tocante ao "pagamento temerário do preço feito pela GB Tratores, que não chegou às mãos da desafortunada Dona Zeldá, autora da ação" (e-STJ, fl. 2.030), consoante se infere do seguinte excerto (e-STJ, fls. 2.030-2.031):

Só há uma conclusão possível: Maraíza Mangini, e também Paulo Mangini, já que sócios da empresa Colman, apropriaram-se do imóvel, representado pelo apartamento dado pela compradora como parte do pagamento.

Também não se sabe exatamente qual o destino da parte do preço pago pela GB Tratores e Peças Ltda em dinheiro, mas existem fortes indícios de que não foi repassado para a autora.

Afirmou ainda o Sr. Luiz Antônio que o cheque de NCz\$ 900.000,00 foi



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

emitido ao portador, sem saber por que motivo.

Mas o que já consta dos autos é suficiente para concluir que, ao menos no que toca ao cheque de NCz\$ 900.000,00 existem fortíssimos indícios de que o dinheiro foi parar nas mãos de Maraíza e Paulo Mangini, nada tendo recebido a autora.

(...).

Somente uma pessoa muito ingênua poderia acreditar que tudo não passa de coincidência e que Maraíza e Paulo Mangini não embolsaram os NCz\$ 900.000,00, apropriando-se também depois do apartamento dado pela compradora como parte de pagamento.

(...).

Por outro lado, também o preço da venda não correspondeu ao valor de mercado do imóvel, em que pese a insistência da compradora em afirmar o contrário.

(...).

Coerentemente com a fundamentação acima transcrita, observa a ora recorrente que o magistrado singular assim concluiu (e-STJ, fl. 2.031):

Destarte, impõe-se a procedência da ação quanto ao pedido principal, para, com fundamento no art. 145, n. I e 147, n. II, ambos do Código Civil, decretar-se a nulidade da escritura de compra e venda lavrada em 30/01/90 no 7º Tabelionato de Notas da Capital (fls. 81/82), com a conseqüente reintegração da autora na posse do imóvel situado na Rua Heitor de Moraes, 523, Pacaembu, nesta Capital, ressalvado o direito da adquirente GB Tratores e Peças Ltda de voltar-se em ação própria contra os autores da coação, Maraíza e Paulo Mangini, para reaver o preço pago e eventuais perdas e danos.

Nessa parte, embora sem mencionar expressamente, afirma a agravante que a sentença deu aplicação ao art. 158 do CC/1916, em relação ao qual também se reconheceu pender omissão, assim redigido: "Anulado o ato, restituir-se-ão as partes ao estado em que antes dele se achavam, e, não sendo possível restituí-las, serão indenizadas com o equivalente".

Desse modo, assinala que, "reconhecido na sentença e no acórdão que havia indícios fortíssimos de que o casal Maraíza e Paulo Mangini havia se apoderado da totalidade do preço e que Dona Zelda nada recebera, e, ainda, que isso acontecera em razão do pagamento temerário feito pela GB Tratores, como afirmado expressamente pelo v. acórdão (p. 17 do acórdão), não teria qualquer sentido fazer Dona Zelda "restituir" aquilo que não recebera. A sentença de 1º grau deu inteira aplicação ao art. 158 do velho Código (substancialmente idêntico ao art. 182 do CC/2002), ressaltando à GB Tratores o direito de cobrar daqueles que efetivamente tinham recebido e a quem temerariamente pagara –



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

os corréus Maraíza e Paulo Mangini – o preço pago e eventual indenização por perdas e danos, o que não foi repetido pelo acórdão da apelação, mas que foi mantido, já que negado provimento à apelação, mantida, pois, a r. sentença em todos os seus termos, como, aliás, frisado pelo v. acórdão: 'A manutenção da sentença, portanto, é medida que se impõe' (p. 17 do acórdão)" (e-STJ, fl. 2.032).

Finaliza dizendo que, no caso, não houve omissão relevante que justifique a anulação do julgamento proferido nos embargos de declaração, mas, apenas o fato de o acórdão da apelação não ter feito menção expressa aos arts. 516 e 158 do CC/1916, "cuja aplicação pleiteava a GB Tratores: quanto ao primeiro, o 516, o seu pressuposto é a boa-fé do possuidor, a qual foi, claramente, posta em xeque pelo acórdão da apelação; quanto ao segundo, o 158, ele, embora não mencionado, foi aplicado pela r. sentença (mantida pelo v. acórdão), quando ela ressalva à GB Tratores o direito de ir buscar contra Maraíza e Paulo Mangini a restituição do preço e as eventuais perdas e danos" (e-STJ, fl. 2.032).

Impugnação apresentada às fls. 2.036-2.042 (e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.304.459 - SP (2012/0001451-9)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

Versam os autos sobre ação anulatória de compra e venda de imóvel fundada na alegação de que a avença foi realizada por pessoa incapaz, que não estaria no pleno gozo de suas faculdades mentais à época da celebração do negócio. Desse modo, teriam os dois primeiros réus, o casal Maraíza e Paulo Mangini, se valido da incapacidade da autora para obter procuração que foi utilizada na celebração do contrato com a empresa corré, ora agravada. Declarada a nulidade do negócio pela sentença, foi a demandante reintegrada na posse do aludido bem, tendo-lhe sido reconhecido o direito ao recebimento de aluguéis pelo período em que o imóvel foi ocupado, entendimento que foi mantido pelo tribunal estadual no julgamento da apelação.

Contra essa decisão colegiada, a empresa adquirente do imóvel, GB Tratores e Peças Ltda., opôs embargos de declaração, que foram rejeitados.

Na sequência, a demandada interpôs recurso especial, o qual foi provido, por ofensa ao art. 535, II, do CPC/1973, com a determinação de que a Corte local se pronunciasse sobre a alegação de ofensa aos arts. 158 e 516 do CC/1916, os quais dispõem sobre a necessidade de restituição das partes ao *statu quo ante*, bem como em relação ao direito ao recebimento de indenização pelas melhorias feitas no imóvel ao longo dos anos.

A ora agravante, na condição de curadora da autora, insurge-se contra essa decisão, sustentando, em síntese, que tais omissões não seriam relevantes ao deslinde da controvérsia, na medida em que o acórdão que julgou a apelação afastou a existência de boa-fé por parte da compradora, ora agravada, o que afastaria a necessidade de discussão da matéria sob o enfoque do pagamento de indenização por benfeitorias úteis e necessárias eventualmente realizadas (CC/1916, art. 516).

Todavia, conforme assinalado na decisão ora agravada, tais questões foram suscitadas nas razões do recurso de apelação, bem como nos embargos de declaração opostos, sem que tivesse havido pronunciamento por parte do Colegiado estadual a respeito.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É de observar que o acórdão que julgou a apelação, ao reconhecer a incapacidade absoluta da autora, com base no conjunto fático-probatório carreado aos autos, afastou a preliminar de prescrição e, no mérito, assinalou que a venda do imóvel foi realizada por preço vil, declarando a nulidade do contrato de compra e venda, sem se manifestar, contudo, quanto à alegação de que haveria a necessidade de retorno das partes à situação que se encontravam antes da negociação e, ainda, quanto à possibilidade de a empresa adquirente ser indenizada pelas benfeitorias realizadas, nem mesmo após o julgamento dos embargos de declaração.

É certo que o julgador não precisa responder a todas as alegações das partes. Todavia, deve se pronunciar sobre temas essenciais ao deslinde da controvérsia, indicando as razões que lhe formaram a convicção. Desse modo, cabia ao tribunal estadual apreciar a matéria oportunamente suscitada, sob pena de o demandado não poder veicular sua discussão em recurso especial, à mingua do indispensável prequestionamento.

A despeito de a agravante afirmar que o acórdão que julgou a apelação afastou a existência de boa-fé por parte da empresa compradora, ora agravada, essa alegação, todavia, não deve ser acolhida, uma vez que a conduta da GB Tratores e Peças Ltda. foi sopesada, pelo Tribunal estadual, apenas para definir se o preço pago poderia ser considerado vil, questão que não se confunde com o seu eventual direito de ser indenizada pelas eventuais benfeitorias úteis e necessárias, o que só poderá ser decidido com o retorno dos autos à origem para o re julgamento dos embargos de declaração, assim como decidiu a decisão agravada.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0001451-9

AgRg no
REsp 1.304.459 / SP

Números Origem: 12902011 16861993 2627674 26276746 2627674801 5830019946172005 6172001994
6172003 7592009 9144310920028260000 990105365876 994020684007 99402084007

PAUTA: 07/03/2017

JULGADO: 07/03/2017

Relator

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

Presidente da Sessão

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

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LUIZA CRISTINA FONSECA FRISCHEISEN**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GB TRATORES E PEÇAS LTDA
ADVOGADO : DOMÍCIO PACHECO E SILVA NETO E OUTRO(S) - SP053449
RECORRIDO : ZELDA IDA ZALCBURG
ADVOGADO : JOSE LUIZ BAYEUX FILHO E OUTRO(S) - SP026852

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : ZELDA IDA ZALCBURG
ADVOGADO : JOSE LUIZ BAYEUX FILHO E OUTRO(S) - SP026852
AGRAVADO : GB TRATORES E PEÇAS LTDA
ADVOGADO : DOMÍCIO PACHECO E SILVA NETO E OUTRO(S) - SP053449

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 Moura Ribeiro, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrighi.