



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.125.280 - RJ (2009/0034644-3)

RELATOR : MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
AGRAVANTE : CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
ADVOGADOS : SÉRGIO COELHO E SILVA PEREIRA E OUTRO(S) - RJ075789
ROBERTA BARCELLOS DANEMBERG E OUTRO(S) - RJ098408
AGRAVADO : KARLA SOARES PEREIRA
ADVOGADO : ROBERTO F CORDEIRO DE MELO E OUTRO(S) - RJ018620

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. FALÊNCIA DA CONSTRUTORA. INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE DA INCORPORADORA/PROPRIETÁRIA DO TERRENO. DEVOLUÇÃO CORREÇÃO MONETÁRIA. EFETIVO DESEMBOLSO DAS PARCELAS. AGRAVO REGIMENTAL PARCIALMENTE PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, dar parcial provimento ao agravo regimental para prover, em parte, o recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. A Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti e os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 17 de outubro de 2017 (Data do Julgamento).

MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES
(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.125.280 - RJ (2009/0034644-3)

RELATOR : MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
AGRAVANTE : CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
ADVOGADOS : SÉRGIO COELHO E SILVA PEREIRA E OUTRO(S) - RJ075789
ROBERTA BARCELLOS DANENBERG E OUTRO(S) - RJ098408
AGRAVADO : KARLA SOARES PEREIRA
ADVOGADO : ROBERTO F CORDEIRO DE MELO E OUTRO(S) - RJ018620

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO): Trata-se de agravo regimental interposto por CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES contra a decisão de fls. 598/604, pela qual se negou seguimento ao seu recurso especial pelos seguintes fundamentos: I) não decretação da nulidade apontada, em razão da inexistência de prejuízo à recorrente; II) incidência das Súmulas 5 e 7/STJ; III) harmonia do v. aresto recorrido com a jurisprudência do STJ; IV) ausência de comprovação do dissídio jurisprudencial.

Sustenta a agravante que *"não se sub-rogou nos direitos e obrigações da Encol, jamais tendo assumido qualquer obrigação perante terceiros que não desejaram com ela repactuar, sendo certo que não há qualquer fundamento para se falar em solidariedade entre elas"* (fl. 611).

Aduz que *"não é admissível que o d. juízo a quo determine que seja emendada a inicial na sentença, principalmente para que se faça a adequação do valor da causa e recolhimento de taxa judicial, pois tal atitude não apenas ofende o artigo 460 do CPC, como também o 331 § 2º do mesmo diploma legal"* (fl. 613).

Alega, ainda, quanto à inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ, o seguinte, verbis:

"Uma das principais questões debatidas no presente recurso reside na correta aplicação do §2º do artigo 40, da Lei 4591/64, restringindo a responsabilidade da Agravante à devolução apenas das parcelas de construção agregadas ao seu patrimônio.

Veja-se, pois, que a questão é estritamente jurídica, não sendo necessária, para sua compreensão e julgamento, nova análise de questões de fato e de prova, nem tampouco de cláusulas contratuais." (fl. 613)

Reedita argumentação acerca da alegada violação ao art. 40, § 2º, da Lei



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4.591/64, aduzindo que, *"em favor do alienante do terreno (a Agravante), consolidou-se o direito sobre as construções, podendo cada um dos ex-titulares de direito à aquisição das unidades (no caso, a ora Agravada), pleitear da alienante apenas o valor das parcelas de construção adicionado à unidade, o que não se confunde com a totalidade dos valores pagos"* (fl. 617).

Aduz, ainda, o seguinte, *verbis*:

"Ademais, não há como se penalizar a recorrente com a aplicação da correção pelo INCC desde cada pagamento, pois sendo a agravante alheia ao contrato firmado entre a Agravada e a Encol, jamais poderia ser aplicado índice contratual a quem dele não participou." (fl. 623)

Requer a reforma da r. decisão agravada ou a remessa dos autos à Turma julgadora.

Não foi apresentada impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.125.280 - RJ (2009/0034644-3)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES
(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO) - Relator: A
irresignação merece prosperar em parte.

De início, a respeito da apontada nulidade, é correto o v. aresto recorrido ao
afirmar o seguinte, *verbis*:

"Assim, afasto o primeiro pleito de nulidade, muito embora reconheça a impertinência e o risco que o magistrado gerou para a harmonia do processo ao ter condicionado a eficácia da sentença a evento que poderia não ter acontecido, pois entendo que a norma do art. 460 do CPC apenas reluz sua aplicabilidade quando defronte a efetivo prejuízo para as partes, o que não aconteceu."
(e-STJ, fl. 355)

Com efeito, em nosso sistema processual *"vigora a máxima pas de nullité sans grief, segundo a qual somente deve ser anulado o processo quando evidenciado sacrifício aos fins da Justiça"* (REsp 908.340/CE, Segunda Turma, Relator o Ministro HERMAN BENJAMIN, DJe de 21.8.2009).

Quanto ao valor da restituição devida à autora, assim se manifestou o v. aresto recorrido:

"Assim, conjugando a inteligência do § 2º, do art. 40, da Lei 4.591/64, com a condição de consumidor apregoada pela Lei 8078/90, entendo por devida a restituição integral das prestações, pois o destinatário final nada tem a ver com os investimentos paralelos ínsitos aos grandes empreendimentos imobiliários." (fl. 357).

Ademais, as instâncias ordinárias, mediante análise do conjunto fático-probatório dos autos bem como da interpretação dos termos da escritura pública pactuada entre a recorrente e a Encol e do contrato de promessa de compra e venda celebrado com a parte ora recorrida, afirmaram o seguinte, *verbis*:

"Com efeito, depreende-se dos autos que a ex-cedente (Encol) apenas rescindiu o contrato com o apelante, fls. 41/47, face a condição expressa da assunção por este das obrigações relativas aos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

cessionários daquele empreendimento.

Ademais, ocorreu no momento da rescisão contratual celebrada entre a apelante e o ex-cedente, a sub-rogação legal antevista no art. 42 da Lei 4591/64.

Esta, por imperativo da lei, comprime o sub-rogado a adimplir com as obrigações do ex-contratante, as quais abarcariam, outrossim, as perdas e danos devidas aos ex-cessionários" (fl. 357).

Já no REsp 984.814/RJ, verifica-se que a r. sentença julgou procedente o pedido *"para o fim de condenar a empresa ré ao pagamento dos valores que o autor adicionou à unidade indicada na inicial, conforme quadro de fls.33 e documentação de fls.34/46, incidindo juros legais de mora e atualização monetária a partir da citação e tornar definitiva a decisão liminarmente deferida em sede cautelar" (fls. 496/501).*

O eg. Tribunal local, negando provimento à apelação da promovida, afirmou que, *"induidosamente, o legislador garantiu aos ex-titulares à aquisição de unidades autônomas o direito de receber o valor pago pela parcela de construção. Como já mencionado, não é justo que a empresa ré receba a unidade sem indenizar ou devolver ao promitente comprador pelos valores das parcelas adicionadas ao imóvel".* Nessa perspectiva, é inviável a este Tribunal Superior, em sede de recurso especial, desconstituir convicção firmada com base no acervo de fatos e provas, consoante se colhe do teor da decisão recorrida *supra*. Isso, porque concluir diferentemente implica reexame fático e, portanto, a pretensão recursal sofre o óbice do disposto nas Súmulas 5 e 7/STJ.

Por coerência, impõe-se a mesma solução, ou seja, a agravada tem direito a receber o valor pago pela parcela de construção, e não o valor integral, como pretendido.

Por fim, pelas mesmas razões de ocorrência de sub-rogação, é de se reconhecer que, de acordo com jurisprudência desta Corte, a correção monetária incide desde o efetivo desembolso de cada parcela, conforme explicitado na r. decisão agravada.

Diante do exposto, dou parcial provimento ao agravo regimental, para prover, em parte, o recurso especial, a fim de reconhecer o direito da agravada a receber o valor pago pela parcela de construção, e não o valor integral.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2009/0034644-3 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.125.280 / RJ

Números Origem: 200400118731 200413512605 200500898075

PAUTA: 17/10/2017

JULGADO: 17/10/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. NICOLAO DINO DE CASTRO E COSTA NETO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
ADVOGADOS : SÉRGIO COELHO E SILVA PEREIRA E OUTRO(S) - RJ075789
ROBERTA BARCELLOS DANEMBERG E OUTRO(S) - RJ098408
RECORRIDO : KARLA SOARES PEREIRA
ADVOGADO : ROBERTO F CORDEIRO DE MELO E OUTRO(S) - RJ018620

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
ADVOGADOS : SÉRGIO COELHO E SILVA PEREIRA E OUTRO(S) - RJ075789
ROBERTA BARCELLOS DANEMBERG E OUTRO(S) - RJ098408
AGRAVADO : KARLA SOARES PEREIRA
ADVOGADO : ROBERTO F CORDEIRO DE MELO E OUTRO(S) - RJ018620

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, deu parcial provimento ao agravo regimental para prover, em parte, o recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

A Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti e os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.