



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 484.453 - RS (2014/0051749-6)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : VERA HORN
ADVOGADO : LEONARDO SANTANA DE ABREU E OUTRO(S) - RS043188
AGRAVADO : PAULO RICARDO IPPÓLITO SIQUEIRA
AGRAVADO : LISIANE MARIA FREITAS SIQUEIRA
ADVOGADOS : JOSÉ EUCLESIO DOS SANTOS E OUTRO(S) - RS011888
CERES LINCK DOS SANTOS - RS046686
INTERES. : PARISOTTO IMÓVEIS LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. VIOLAÇÃO DO ART. 131 DO CPC/73. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ.

1. A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial.
2. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 131 do CPC/73.
3. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pelo agravante em suas razões recursais, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
4. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.

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 constantes dos autos, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 24 de abril de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 484.453 - RS (2014/0051749-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : VERA HORN
ADVOGADO : LEONARDO SANTANA DE ABREU E OUTRO(S) - RS043188
AGRAVADO : PAULO RICARDO IPPÓLITO SIQUEIRA
AGRAVADO : LISIANE MARIA FREITAS SIQUEIRA
ADVOGADOS : JOSÉ EUCLESIO DOS SANTOS E OUTRO(S) - RS011888
CERES LINCK DOS SANTOS - RS046686
INTERES. : PARISOTTO IMÓVEIS LTDA
RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por VERA HORN contra decisão unipessoal que conheceu do agravo em recurso especial que interpusera, mas não conheceu de seu recurso especial.

Acção: de rescisão contratual cumulada com indenização por perdas e danos e compensação de danos morais, ajuizada por PAULO RICARDO IPPÓLITO SIQUEIRA e LISIANE MARIA FREITAS SIQUEIRA, em desfavor da agravante e de PARISOTTO IMÓVEIS LTDA, em virtude de contrato de compra e venda de imóvel firmado entre as partes.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar a agravante e a PARISOTTO IMÓVEIS LTDA, solidariamente, ao pagamento de indenização por perdas e danos consistentes nos valores comprovadamente desembolsados.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pelos agravados, para declarar rescindido o contrato e condenar a agravante e a imobiliária à restituição, também, de valor consignado e já quitado no contrato celebrado com a incorporadora, bem como à compensação de danos morais, fixados em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). No mais, negou provimento à apelação interposta pela agravante. O acórdão foi assim ementado:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APELAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E REPARAÇÃO DE PERDAS E DANOS. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. INCORPORAÇÃO. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO CONCLUÍDO.

1. Nulidade da sentença inócurre. Decisão que não é *extra petita*. Provimento sentencial que guarda relação direta com o pleito formulado na inicial indenizatória por perdas e danos, correspondendo os danos materiais aos valores adiantados pelos autores cujos pagamentos foram demonstrados nos autos.

2. Prescrição não implementada. A prefacial já fora arredada em decisão interlocutória, sem recurso. De qualquer sorte, trata-se de ação de direito pessoal, fundada no descumprimento contratual. Prazo vintenário ou decenal, conforme a data de celebração do contrato discutido. Caso concreto, no qual o contrato data de 1996, incidente o prazo decenal, mas contado apenas da vigência do atual Código Civil. Demanda ajuizada em 2006. Art. 2.028 c/c art. 205, ambos do CCB/2002.

3. Legitimidade passiva das corrés confirmada.

3.1. Da administradora de imóveis, prestadora dos serviços de intermediação do negócio de compra e venda, porque no desempenho de sua atividade deveria ter comunicado previamente aos autores que a incorporação não estava registrada, possibilitando a eles sopesar o real risco do negócio.

3.2. E da proprietária do terreno, porque anuíra com o empreendimento e a negociação em debate, assumindo legalmente a incorporação do condomínio e sucedendo as anteriores incorporadoras nos direitos e obrigações assumidos por essas.

Precedentes.

4. Rescisão do contrato. Cabível o pedido de rescisão do contrato de compra e venda, uma vez que a corré Vera ao efetuar o registro junto à matrícula do imóvel da incorporação imobiliária, relativa ao empreendimento no qual está a unidade adquirida pelos autores, sucedeu as anteriores incorporadoras, sub-rogando-se nos direitos e obrigações assumidos por estas.

Rescisão do contrato de compra e venda declarada.

5. Danos materiais. Cabível a restituição do montante com quitação lançada no instrumento contratual. Porém pelas datas, do pagamento e do contrato, conclui-se que tal valor já abrange aquele referente à entrada, R\$ 35.700,00.

6. Danos morais.

6.1. Devida a reparação extrapatrimonial aos autores. Transtornos, angústia e decepção vivenciados, face à frustração da expectativa de mudança do casal e filhos para a casa própria. Aquisição do imóvel pelos autores em 1996, com pagamento de entrada mediante entrega de veículo e pagamento de diversas parcelas de significativo valor; além da previsão de conclusão da obra para 1999, não confirmada, pois pouco mais de 9% do empreendimento foi construído.

6.2. Montante arbitrado segundo o caráter retributivo/punitivo da condenação, o princípio da razoabilidade, o efetivo dano e suas consequências, além das condições econômicas dos ofensores e dos ofendidos.

Apelo dos autores parcialmente provido.

Apelo das rés improvidos (e-STJ fls. 686/687).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Embargos de declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 131, 535, I e II, do CPC/73; 28, 29, 30 e 48 da Lei 4.591/64; e 6º da Lei 4.657/42. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustenta a agravante que não era incorporadora ao tempo da venda, tampouco praticou atos de incorporação ou recebeu quaisquer valores, tendo rescindido o contrato com a construtora. Afirma que incorporador é aquele que pratica, de forma efetiva, atos de incorporação, como promoção e construção do empreendimento. Aduz a recorrente que apenas procedeu a simples permuta de seu terreno por área construída, sem intenção alguma de figurar como responsável pelo empreendimento. Defende a necessidade de proteção a ato jurídico perfeito e a direito adquirido, sendo inviável atribuir à formalidade do registro da incorporação em nome da agravante o poder de retroagir para imputar-lhe responsabilidade por uma situação pretérita.

Decisão monocrática: conheceu do agravo em recurso especial interposto pela agravante, mas não conheceu de seu recurso especial, ante a aplicação das Súmulas 284/STF e 211/STJ e o reconhecimento de ausência de violação do art. 131 do CPC/73.

Agravo interno: reitera a ocorrência de violação do art. 535, I e II, do CPC/73, tendo em vista a suposta existência de omissões e contradições no acórdão recorrido. Defende a não aplicabilidade da Súmula 284/STF, sob o argumento de que os vícios de contradição foram devidamente apontados. No mais, reitera a violação do art. 131 do CPC/73, aduzindo que não há fundamentação suficiente quanto aos requisitos para a responsabilização da agravante na qualidade de incorporadora, até mesmo porque a decisão baseou-se



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

tão somente no registro da incorporação, realizado quase 10 (dez) anos após o negócio. Por fim, insurge-se contra a aplicação da Súmula 211/STJ, alegando que os dispositivos legais foram devidamente prequestionados.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 484.453 - RS (2014/0051749-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : VERA HORN
ADVOGADO : LEONARDO SANTANA DE ABREU E OUTRO(S) - RS043188
AGRAVADO : PAULO RICARDO IPPÓLITO SIQUEIRA
AGRAVADO : LISIANE MARIA FREITAS SIQUEIRA
ADVOGADOS : JOSÉ EUCLESIO DOS SANTOS E OUTRO(S) - RS011888
CERES LINCK DOS SANTOS - RS046686
INTERES. : PARISOTTO IMÓVEIS LTDA
RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

VOTO

Julgamento: CPC/2015

1. Da violação do art. 535, I e II, do CPC/73

Com efeito, em suas razões de recurso especial, a agravante limita-se a apontar a negativa de prestação jurisdicional, sem, contudo, explanar os vícios em que teria incorrido o acórdão recorrido.

Diferentemente do que quer fazer crer, não indicou as omissões e contradições que supostamente teriam permeado o julgamento pela Corte local, motivo pelo qual não há como se afastar a aplicação da Súmula 284/STF.

2. Da violação do art. 131 do CPC/73

No mais, não há que se falar em violação do art. 131 do CPC/73, pois não há qualquer fundamentação insuficiente do acórdão recorrido quanto à responsabilização da agravante, expressamente reconhecida uma vez que "*praticara atos como incorporadora*" (e-STJ fl. 701).

3. Da ausência de prequestionamento

Por fim, tem-se que, de fato, o acórdão recorrido não decidiu acerca



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

dos argumentos invocados pela agravante em seu recurso especial quanto aos arts. 28, 29, 30 e 48 da Lei 4.591/64; e 6º da Lei 4.657/42, não obstante a oposição de embargos de declaração.

Deve ser mantida, portanto, a aplicação da Súmula 211/STJ.

Forte nessas razões, **NEGO PROVIMENTO** ao presente agravo interno no agravo em recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0051749-6 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 484.453 / RS**

Números Origem: 00019403920138217000 110600800826 19403920138217000 39304120088217000
4952532320128217000 70024402877 70051886547 70052773157 70055617161

PAUTA: 24/04/2018

JULGADO: 24/04/2018

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

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

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LINDÔRA MARIA ARAÚJO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VERA HORN
ADVOGADO : LEONARDO SANTANA DE ABREU E OUTRO(S) - RS043188
AGRAVADO : PAULO RICARDO IPPÓLITO SIQUEIRA
AGRAVADO : LISIANE MARIA FREITAS SIQUEIRA
ADVOGADOS : JOSÉ EUCLESIO DOS SANTOS E OUTRO(S) - RS011888
CERES LINCK DOS SANTOS - RS046686
INTERES. : PARISOTTO IMÓVEIS LTDA

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VERA HORN
ADVOGADO : LEONARDO SANTANA DE ABREU E OUTRO(S) - RS043188
AGRAVADO : PAULO RICARDO IPPÓLITO SIQUEIRA
AGRAVADO : LISIANE MARIA FREITAS SIQUEIRA
ADVOGADOS : JOSÉ EUCLESIO DOS SANTOS E OUTRO(S) - RS011888
CERES LINCK DOS SANTOS - RS046686
INTERES. : PARISOTTO IMÓVEIS LTDA

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 Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente) e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.