



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 531.373 - SP (2014/0131614-9)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CRD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : HALISSON ADRIANO COSTA E OUTRO(S)
JULIANA CALÇADA MONTEIRO
NEWTON COCA BASTOS MARZAGÃO E OUTRO(S)
AGRAVADO : VANCOUVER PARTICIPAÇÕES LTDA
AGRAVADO : SALVATORE AMBROSINO
ADVOGADOS : ANA PAULA FRAUENHOLA FERREIRA DIAS
TATIANE C T CASQUEL E OUTRO(S)
VICTOR LUÍS DE SALLES FREIRE E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO INEXISTENTE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. MATÉRIA DE PROVA. APLICAÇÃO DAS SÚMULA NºS 7 E 211/STJ.

1. Não viola os arts 131, 165 e 535 do CPC o acórdão que motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.
2. O conteúdo normativo dos dispositivos apontados como violados no recurso especial não foi objeto de prequestionamento nas instâncias ordinárias sequer de modo implícito. Por esse motivo, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ.
3. Quando as conclusões da Corte de origem resultam da estrita análise das provas carreadas aos autos e das circunstâncias fáticas que permearam a demanda, não há como rever o posicionamento por aplicação da Súmula nº 7/STJ.
4. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a", quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.
5. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 19 de maio de 2015(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 531.373 - SP (2014/0131614-9)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto contra decisão que conheceu do agravo para negar seguimento ao recurso especial em virtude da aplicação das Súmulas nºs 7 e 211/STJ e por entender que não restaram demonstradas as violações dos arts. 131, 165 e 535 do Código de Processo Civil.

Aduz a agravante, em síntese, que o acórdão recorrido omitiu-se na análise de questões relevantes para o deslinde da controvérsia, que ocorreu o prequestionamento e que não pretende o reexame de provas dos autos.

Ao final, pugna pela reforma da decisão agravada.

É o breve relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 531.373 - SP (2014/0131614-9)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): A irresignação não merece prosperar.

As razões do regimental não são suficientes para reformar a decisão agravada, que merece ser mantida por seus próprios fundamentos.

O apelo nobre desafia acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"Ação ' quanti minoris ' envolvendo aquisição de imóvel Cerceamento de defesa não se faz presente. Documentação existente é suficiente para a entrega da prestação jurisdicional no mérito. Sócio da vendedora é parte ilegítima no polo passivo. Devido processo legal observado. Recibo de sinal e princípio de pagamento apontou apenas o endereço do imóvel objeto da negociação. Escritura pública fez referência expressa sobre a área de 980,00 m2 Configurada a aquisição do imóvel no modo 'ad corpus'. Caracterização de imóvel 'intra muros'. Alegações genéricas e superficiais da apelante de que o preço estaria vinculado à área aproximada de 1.500,00m2 não têm consistência. Representante da autora que efetuou o negócio na condição de sócio é advogado. Negociação se desenvolveu regularmente. Ausência de suporte para o abatimento do preço ou para a indenização pretendida pelo polo ativo. Honorários advocatícios reduzidos, observadas as peculiaridades da demanda. Apelo provido em parte" (fl. 519).

Os embargos de declaração foram rejeitados às fls. 551/561.

Nas razões do especial, a recorrente, além do dissídio jurisprudencial, aponta

"(...) violação aos artigos 330, I, 333, I e 400 do CPC, em virtude do decisor do TJSP embasar a manutenção do decreto de improcedência no fato da pretensão da CRD estar calcada em alegações genéricas e superficiais, de modo que inexistiria suporte para o abatimento do preço, quando a Recorrente justamente argumenta ter havido cerceamento de seu direito de defesa, face o julgamento antecipado da lide e a dispensa das provas pertinentes por ela requeridas;

violação ao artigo 535, I e II, do CPC, porquanto o acórdão permaneceu absolutamente omissos e contraditórios, mesmo após a oposição de Embargos de Declaração;

violação aos artigos 131 e 165 do CPC, vez que o acórdão carece de fundamentação adequada, requisito de validade das decisões judiciais;

violação ao artigo 267, VI do CPC, tendo em conta o fato de que o Sr. Salvatore foi figura essencial na celebração do negócio, recebeu valores em nome próprio e idealizou os estratagemas para encobrir as irregularidades do imóvel; violação aos artigos 145, 422, 441, 442 e, especialmente, 500, §1º a 3º, do CC, já que a venda ad corpus não afasta, necessariamente, a pretensão de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

abatimento do preço do imóvel, quando o bem vem recheado' de pendências (inclusive judiciais);

e violação aos artigos 104, 145, 186, 389, 422, 441, 442 e 927 do CC, considerando que o E. Tribunal a quo se ateve a elementos equivocados para asseverar 'as questões vinculadas às locações e outras demandas não tiveram nexo algum no negócio jurídico', inexistindo o mínimo esclarecimento sobre em e termo a falta de probidade não teria impactado a negociação".

No que diz respeito aos arts. 131, 165 e 535, I e II, do CPC, verifica-se que o Tribunal de origem motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese. Não há falar, portanto, em omissão ou negativa de prestação jurisdicional apenas pelo fato de o acórdão recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

A esse respeito, os seguintes precedentes:

"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. (...)

1. Inocorrente a apontada negativa de prestação jurisdicional, porquanto as questões submetidas ao Tribunal 'a quo' foram suficiente e adequadamente apreciadas, com abordagem integral do tema e fundamentação compatível. (...)"

(AgRg no REsp nº 965.541/RS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado em 17/5/2011, DJe 24/5/2011)

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. (...)

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional nos embargos de declaração, se o Tribunal de origem enfrenta a matéria posta em debate na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que sucintamente. A motivação contrária ao interesse da parte não se traduz em maltrato ao art. 535 do CPC. (...)"

(AgRg no Ag nº 1.160.319/MG, Rel. Desembargador Convocado VASCO DELLA GIUSTINA, Terceira Turma, julgado em 26/4/2011, DJe 6/5/2011).

Assim, impende asseverar que cabe ao julgador apreciar os fatos e as provas da demanda segundo seu livre convencimento, declarando, ainda que de forma sucinta, os fundamentos que o levaram a solucionar a lide.

Desse modo, o não acolhimento das teses ventiladas pela recorrente não significa omissão ou deficiência de fundamentação da decisão, ainda mais quando o aresto aborda todos os pontos relevantes da controvérsia, como na espécie.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE OFENSA AOS ARTS. 165, 458 E 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. ARGUMENTOS DO RECURSO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ESPECIAL CUJA ANÁLISE DEPENDE DE REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ.

1. Não há ofensa aos arts. 165, 458, 515 e 535 do CPC se o tribunal de origem se pronuncia fundamentadamente sobre as questões postas a exame, dando suficiente solução à lide, sem incorrer em qualquer vício capaz de maculá-lo. (...)

3. Agravo regimental a que se nega provimento".

(AgRg no Ag nº 930.113/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, DJe 13/10/2011)

Na hipótese dos autos, verifica-se que o conteúdo normativo versado nos arts. 104, 145, 186, 389, 422, 441, 442 e 927 do Código Civil não foi objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, motivo pelo qual, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ: *"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo"*.

Ademais, registre-se que a Corte estadual fundamentou a sua conclusão com base nas circunstâncias fáticas dos autos, consoante se extrai do acórdão recorrido:

"(...) O devido processo legal se faz presente, não havendo que se falar em cerceamento de defesa, pois a documentação existente é suficiente para a entrega da prestação jurisdicional no mérito, sendo desnecessária a realização de outras provas.

Cabe consignar que o artigo 400 do Código de Processo Civil só ampara a oitiva de testemunhas quando ausente a prova documental, o que não é o caso, por conseguinte, não se identifica irregularidade processual.

(...)

3. A legitimidade passiva é da vendedora, ou seja, a empresa Vancouver Participações Ltda. e não de seus sócios, porquanto o pactuado, materializado como compra e venda, levou em consideração os requisitos legais, logo, o corréu Salvatore Ambrosino é o representante da pessoa jurídica, não tendo efetivado o negócio em nome próprio, o que o torna parte ilegítima no polo passivo.

4. Quanto ao mérito, o avençado entre as partes está instrumentalizado no recibo de sinal e princípio de pagamento de fls. 53, onde não consta a área do imóvel, enquanto que a escritura pública a fls. 63 dispõe expressamente que a área do imóvel objeto da negociação é de 980,00m², e abrange a matrícula n.º 86.915, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Por outro lado, a planta de fls. 49 faz referência sobre - o pavimento térreo e pavimento superior, sendo que este último não está inserido na escritura de compra e venda de fls. 62/67.

Assim, não se vislumbra anomalia no objeto da relação negocial, pois nada há que caracterize que a compra e venda estivesse vinculada a área específica ou a preço pago por metro quadrado, ressaltando-se que o avençado envolveu empresas, e a autora foi representada por seu sócio que é advogado, fls. 30.

Deste modo, não têm consistência alegações genéricas e superficiais da recorrente de que teria ocorrido dolo por parte da vendedora, haja vista que a negociação se deu de forma regular, com apresentação da documentação pertinente.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Com efeito, o ajustado abrange imóvel intra muros, pois tal bem está situado em área urbana e local nobre da cidade de São Paulo, portanto, não pode sobressair a pretensão de indenização ou abatimento do preço por se tratar de imóvel com área a menor do que fora pactuada.

Ademais, como bem observou o eminente Juiz na sentença, fls. 311, primeiro parágrafo, a venda se configura como ad corpus, isto é, indica coisa certa e discriminada, com o preço contratado diretamente relacionado ao imóvel em si e não à área respectiva.

(...)

No mais, questões vinculadas a locações ou outras demandas abrangendo a vendedora e terceiros não tiveram nenhum reflexo no avençado entre as partes, sobretudo porque a descrição do imóvel no recibo de sinal e princípio de pagamento se limita a um imóvel situado na Avenida Nove de Julho, n.º 5.955 e 5.971, fls. 53, e nada além disso, enquanto que o termo de acordo de fls. 61, também não contém suporte para a pretensão do polo ativo.

Desta forma, ausentes os requisitos para que e sobrevenha a redução do preço ou a indenização pleiteada pela requerente, por conseguinte, válido e eficaz o ajustado" (fls. 521/524).

Assim como posta a matéria, a verificação da procedência dos argumentos expendidos no recurso exigiria o reexame de matéria fática, o que é vedado pela Súmula nº 7/STJ.

Consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a", quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Nesse sentido:

"Recurso Especial. Civil. Responsabilidade civil. Cirurgião e anestesista. Recurso com fundamento nas alíneas 'a' e 'c' do art. 105, III, da CF. Reexame fático-probatório. Súmula 07/STJ. Incidência.

- A constatação de ter o médico cirurgião e o anestesista agido ou não com culpa no atendimento a paciente, nas modalidades negligência, imprudência ou imperícia, demanda necessariamente o reexame do conjunto fático-probatório da causa, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

- O reexame do conjunto fático-probatório da causa obsta a admissão do recurso especial tanto pela alínea 'a', quanto pela 'c' do permissivo constitucional.

Recurso especial não conhecido" (REsp 765.505/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/03/2006, DJ 20/03/2006 - grifou-se).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0131614-9

AgRg no
AREsp 531.373 / SP

Números Origem: 01679735920098260100 12852009 1679735920098260100 20091554675 20091679738
583002009155467 5830020091679738

EM MESA

JULGADO: 19/05/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO DE PAULA CARDOSO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CRD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	: NEWTON COCA BASTOS MARZAGÃO E OUTRO(S) HALISSON ADRIANO COSTA E OUTRO(S) JULIANA CALÇADA MONTEIRO
AGRAVADO	: VANCOUVER PARTICIPAÇÕES LTDA
AGRAVADO	: SALVATORE AMBROSINO
ADVOGADOS	: VICTOR LUÍS DE SALLES FREIRE E OUTRO(S) TATIANE C T CASQUEL E OUTRO(S) ANA PAULA FRAUENHOLA FERREIRA DIAS

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: CRD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	: NEWTON COCA BASTOS MARZAGÃO E OUTRO(S) HALISSON ADRIANO COSTA E OUTRO(S) JULIANA CALÇADA MONTEIRO
AGRAVADO	: VANCOUVER PARTICIPAÇÕES LTDA
AGRAVADO	: SALVATORE AMBROSINO
ADVOGADOS	: VICTOR LUÍS DE SALLES FREIRE E OUTRO(S) TATIANE C T CASQUEL E OUTRO(S) ANA PAULA FRAUENHOLA FERREIRA DIAS

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.