

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1291310 - SP (2018/0109633-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : COLORADO RIO PRETO PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : CLAUDENIR PIGAO MICHEIAS ALVES - SP097311
BRUNO FIORAVANTE E OUTRO(S) - SP297085
AGRAVADO : VALMIR RUI PASSARIN
AGRAVADO : CRISTINA MAGRI PASSARIN
ADVOGADO : LUIS ANTONIO LAVIA - SP134155

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015 NÃO CONFIGURADA. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E O REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. A alteração do entendimento adotado pela Corte de origem, demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, conforme os óbices das Súmulas 5 e 7 deste Tribunal Superior.

3. A análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada em razão da aplicação da Súmula 7/STJ, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o aresto combatido e os acórdãos paradigmas, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram não em razão de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas sim em virtude de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.

4. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

5. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 25 de novembro de 2019 (Data do Julgamento)

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Cuida-se de agravo interno interposto por COLORADO RIO PRETO PARTICIPAÇÕES LTDA. contra a decisão de fls. 498-503 (e-STJ), deste signatário, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial da ora agravante.

O aludido apelo extremo foi deduzido com base no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, em desafio a acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (fl. 330, e-STJ):

PRESCRIÇÃO INÍCIO DO PRAZO PRESCRICIONAL SOB A ÉGIDE DO CC/16. DIREITO DE NATUREZA PESSOAL. PRAZO PRESCRICIONAL DE 20 ANOS (ART. 177 DO CC/16) REGRA DE TRANSIÇÃO DO ART. 2028 DO CC. NÃO TRANSCORRIDA A METADE DO LAPSO PRESCRICIONAL ATÉ A VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO. REDUÇÃO DO PRAZO. INCIDENTE O PRAZO PRESCRICIONAL DE DEZ ANOS EXPRESSO NO ART. 205 DO CC/02, A PARTIR DA ENTRADA EM VIGOR DA NOVA LEI. PRAZO INTERROMPIDO PELO RECONHECIMENTO DO DIREITO PELO DEVEDOR, CONFORME PREVISÃO DO ART. 202, INCISO VI DO CC. PRESCRIÇÃO AFASTADA. RESCISÃO CONTRATUAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ADQUIRENTE DE UNIDADES AUTÔNOMAS QUE PRETENDE A RESCISÃO DO CONTRATO. FRUSTRAÇÃO DO EMPREENDIMENTO. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL AO SUCESSOR DOS PROPRIETÁRIOS ORIGINAIS. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO SUCESSOR DOS ALIENANTES. PROPRIETÁRIO DO TERRENO QUE SE EQUIPARA A INCORPORADOR. DEVER DE RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram desacolhidos (fls. 342-347, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 350-390, e-STJ), além de dissídio jurisprudencial, a recorrente alegou que o acórdão impugnado incorreu em violação dos normativos a seguir:

a) arts. 202 e 2.028 do Código Civil de 2002;

b) arts. 485, VI, e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015; e

c) arts. 29, 30 e 40 da Lei 4.591/1964.

Sustentou, em síntese: (i) negativa de prestação jurisdicional ante a omissão do Colegiado estadual em analisar questões relevantes para o deslinde da controvérsia; (ii) sua ilegitimidade *ad causam* para compor o polo passivo da presente demanda, haja vista a inexistência de sucessão entre a Construtora Patriani Mendonça e a recorrente, bem como por não celebrado nenhum contrato com os recorridos para que seja responsabilizada pelos valores por eles pleiteados; e (iii) prescrição da pretensão indenizatória ante o transcurso do lapso decenal aplicável à espécie, tendo em vista que a quitação do imóvel ocorreu em março de 1998, sendo o novo prazo contado a partir de 10/1/2003 (data do início da vigência do Código Civil de 2002), e a presente demanda somente foi ajuizada em 4/9/2013, não havendo falar em interrupção da fluência do lapso prescricional.

Em razão do juízo prévio negativo de admissibilidade, a ora recorrente interpôs agravo (art. 1.042 do CPC/2015), do qual, por decisão monocrática, esta relatoria conheceu para negar provimento ao recurso especial, pelos seguintes fundamentos: a) não configurada a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, porquanto as questões trazidas pela recorrente foram analisadas e a decisão encontra-se fundamentada; e b) aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ para revisão das conclusões estaduais, o que torna prejudicada a análise da divergência apontada.

No presente agravo interno (fls. 505-518, e-STJ), a agravante pugna pela inaplicabilidade dos óbices apontados para o desprovimento do reclamo, ao tempo que repisa os termos já expendidos no recurso especial.

Ao final, requer a reconsideração da decisão agravada ou a apreciação do agravo interno pelo Colegiado.

Sem impugnação, conforme certificado à fl. 522 (e-STJ).

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.291.310 - SP (2018/0109633-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : COLORADO RIO PRETO PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : CLAUDENIR PIGAO MICHEIAS ALVES - SP097311
BRUNO FIORAVANTE E OUTRO(S) - SP297085
AGRAVADO : VALMIR RUI PASSARIN
AGRAVADO : CRISTINA MAGRI PASSARIN
ADVOGADO : LUIS ANTONIO LAVIA - SP134155

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015 NÃO CONFIGURADA. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E O REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.
2. A alteração do entendimento adotado pela Corte de origem, demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, conforme os óbices das Súmulas 5 e 7 deste Tribunal Superior.
3. A análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada em razão da aplicação da Súmula 7/STJ, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o aresto combatido e os acórdãos paradigmas, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram não em razão de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas sim em virtude de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.
4. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.
5. Agravo interno desprovido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões nele trazidas são insuficientes para a reconsideração da decisão.

Com efeito, conforme asseverado na decisão agravada, verifica-se que, apesar de rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi suficientemente enfrentada pelo Colegiado de origem, que sobre ela emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente.

A jurisprudência desta Casa dispõe no sentido de que a solução integral da controvérsia, com fundamento suficiente – situação facilmente constatável *in casu* –, não caracteriza ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. PREVIDENCIÁRIO. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC NÃO CONFIGURADA. ATIVIDADE ESPECIAL. AERONAUTA. LEI 9.032/1995. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DA ESPECIALIDADE. CONDIÇÃO DE INSALUBRIDADE ATESTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. PORTARIA MINISTERIAL. NÃO CABIMENTO. NORMA QUE ESCAPA AO CONCEITO DE LEI FEDERAL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. 1. A solução integral da controvérsia, com fundamento suficiente, não caracteriza ofensa ao art. 1.022 do CPC.(...) 3. No que se refere à nocividade do labor exercido, é evidente que eventual violação aos arts. 57 e 58 da Lei 8.213/1991 seria meramente reflexa, e não direta, porque para a apreciação da controvérsia, quanto à alegada inobservância dos critérios de pressão atmosférica anormal, para fins de reconhecimento de tempo de serviço especial, seria imprescindível o exame da Norma Regulamentadora NR-15, do Ministério do Trabalho e Emprego, não cabendo, portanto, analisar a questão em Recurso Especial. 4. Ademais, a instância de origem decidiu a controvérsia com fundamento no suporte fático-probatório dos autos. Desse modo, verifica-se que a análise da controvérsia demanda reexame do contexto fático-probatório, o que é inviável no Superior Tribunal de Justiça. Súmula 7/STJ. 5. Recurso Especial não provido (REsp 1614624/RS, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 01/09/2016, DJe 06/10/2016)

Registre-se, a propósito, que o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todos os pontos suscitados pelas partes, mas apenas sobre os considerados suficientes para fundamentar sua decisão, o que foi feito na hipótese.

Portanto, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, tampouco em nulidade do aresto estadual.

Na hipótese ora em análise, o Tribunal de origem, ao dirimir a controvérsia, concluiu pela legitimidade passiva da recorrente, afastou a alegação de prescrição e considerou devida a devolução dos valores relativos ao imóvel aos recorridos, manifestando-se nos termos a seguir (fls. 331-334, e-STJ, sem grifos no original):

Cuida-se de demanda **declaratória de rescisão de compromisso de compra e venda cumulada com restituição de valores, ajuizada em virtude de desistência da construtora e do proprietário original do terreno quanto à construção do empreendimento planejado, do qual os autores haviam comprado, e quitado, unidade na planta.** Julgada improcedente a demanda, sobreveio o presente recurso dos autores, o qual, com efeito, deve ser acolhido.

De início, **quanto ao tema da alegada prescrição, bem afastada pelo magistrado.** De fato, o descumprimento da obrigação e, por consequência, **o início da contagem do prazo prescricional ocorreu em abril de 1998, final do prazo de tolerância fixado no contrato para a entrega da obra (fls. 26).** Assim, em princípio, reger-se-ia a prescrição pelo prazo vintenário previsto no Código Civil de 1916. No entanto, com o advento do novo Código Civil, **o prazo de prescrição foi diminuído para 10 anos, observada a regra de transição do art. 2.028 do novo Código.** Assim, considerando a redução de prazo ocorrida, bem como o fato de que, na entrada em vigor do novo Código ainda não havia transcorrido metade do prazo previsto pelo Código revogado, aplica-se, no caso, o prazo decenal do novo Código, considerando-se como **início da contagem do prazo, a entrada em vigor do novo diploma. Por fim, como assinalado na sentença, deve-se considerar a causa de interrupção representada pelo reconhecimento da dívida, expressamente consignado na cláusula 11 do instrumento de transação (fls. 47), assinado em 29 de outubro de 2004 (fls. 49).** Assim, o termo inicial da contagem do prazo prescricional seria o momento da assinatura daquele instrumento, pelo que, por óbvio, proposta a demanda em 04 de setembro de 2013, não ocorreu a prescrição.

Superada essa questão, a alegação de ilegitimidade de parte confunde-se com o mérito, pelo que se passa a analisá-los em conjunto.

Resta claro da documentação acostada aos autos que os proprietários originais do imóvel, sucedidos pela ora requerido, realizaram contrato para a incorporação de um edifício composto por três torres de unidades autônomas, sendo que o pagamento pela cessão do terreno seria realizado por meio da entrega de certas unidades autônomas ao final da construção (fls. 180/197 e 198/211). Ainda que dos documentos conste expressamente a negativa de responsabilidade dos proprietários dos terrenos, observa-se que eles interferiram diretamente na construção do empreendimento, não apenas alterando o prazo final de entrega, como estabelecendo um cronograma para o andamento das obras (fls. 192/193). Desse modo, **não obstante a negativa expressa no contrato, evidente a interferência dos proprietários no andamento da obra e, por conseguinte, na**

incorporação, caracterizando sua legitimidade para responder à presente demanda.

Acrescente-se a isso a **expressa disposição dos arts. 29, 30 e 31, §3º da Lei 4591/64, que configuram evidentemente a condição de incorporadores dos proprietários do imóvel e, por consequência, da ora requerido, sucessora daqueles.**

O argumento de que os contratos, na forma como pactuados, afastariam a responsabilidade dos proprietários do imóvel pelo pagamento não se sustenta. Cabe lembrar que **somente estão obrigados a se submeter aos efeitos dos negócios jurídicos as partes contratantes, não podendo ser opostos a terceiros seus efeitos, salvo em situações excepcionais e específicas.** Assim, a **disposição contratual que afasta a responsabilidade dos proprietários do imóvel não pode ser oposta aos autores, visto não serem eles parte naquele negócio, e nem sequer terem conhecimento efetivo, à época, dos termos daquela negociação.**

Acrescente-se que a força obrigacional dos contratos, além de **ser restrita às partes contratantes, não pode ser utilizada para escusar-se qualquer das partes de se submeter a obrigação imposta por lei.** No caso, como já apontado, **os proprietários do imóvel encontram-se claramente em posição equivalente à de incorporadores, por força da aplicação dos citados artigos 29, 30 e 31, §3º da Lei 4591/64.**

Não bastasse isso, o art. 40, e parágrafos, do mesmo diploma legal prevê: **que no caso de rescisão de contrato de alienação do terreno ou de fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno, consolidando-se no alienante em cujo favor se opera a resolução, o direito sobre a construção porventura existente e cabendo a cada um dos ex-titulares de direito à aquisição de unidades autônomas haver do mencionado alienante o valor da parcela de construção que haja adicionado à unidade.**

Ora, trata-se, evidentemente, da exata situação dos autos.

Incapaz de dar continuidade ao andamento das obras, **a construtora e os proprietários, por seus sucessores, pactuaram a rescisão do contrato de alienação do terreno, por força da transação de fls. 39/49. Por consequência, consolidou-se na alienante, ora ré, o direito sobre a construção inacabada ali existente, exatamente na forma prescrita pelo referido contrato de transação.** E, na dicção do § 2º do mencionado art. 40, **cada um dos adquirentes de unidades autônomas haverá do alienante o valor da parcela de construção que haja adicionado à unidade.** Ora, conforme restou comprovado os autores quitaram integralmente o preço (fls. 77) de aquisição da unidade, **fazendo jus, portanto, à devolução integral do valor pago, devidamente corrigido.**

Por fim, a alegação de que, por força do pactuado na transação, não caberia ao réu o efetivo pagamento, mas sim à sucessora da construtora, Patriani Mendonça Empreendimentos e Construção, também não merece acolhida. Ainda que o parágrafo 2º da cláusula 11 do instrumento de transação (fls. 47) dê a entender que a responsabilidade da requerido seria pagar à Patriani e que esta, por sua vez, deveria pagar aos adquirentes das unidades autônomas, **tal disposição, por óbvio, não pode ser imposta aos adquirentes.**

Como já apontado acima, **não é possível opor disposição contratual**

a quem não é parte naquele contrato, ou seja, a disposição estabelecida entre a construtora Patriani e o ora requerido somente teria força obrigacional entre elas mesmas, e jamais contra os autores, que não tomaram parte naquele negócio. Qualquer entendimento diverso deste significaria submeter o direito da parte ao arbítrio de terceiros, o que não se pode admitir.

E mais, **não há nos autos nenhuma comprovação de que tenha sido efetivado pela ré qualquer pagamento referente àquela cláusula em favor da construtora Patriani que pudesse justificar o argumento de responsabilização daquela construtora pelo repasse aos adquirentes.**

Assim, por qualquer ângulo que se observe a questão, seja em razão da **clara solidariedade entre a construtora e a ré, na qualidade de sucessora dos alienantes do terreno; seja em função da responsabilidade pelo pagamento decorrente da devolução do imóvel; seja pela impossibilidade de se opor aos autores cláusulas pactuadas em negócios nos quais eles não tomaram parte e com os quais não anuíram**, exsurge não apenas a legitimidade da ré para ser parte na demanda, como sua clara responsabilidade pela devolução dos valores originalmente pagos pelos autores.

Dessa forma, a revisão das conclusões a que chegou o Colegiado estadual reclama a interpretação de cláusulas contratuais e a incursão no contexto fático-probatório dos autos, providências inviáveis no âmbito do recurso especial, ante os óbices dispostos nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

Por fim, a análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada em razão da aplicação do enunciado da Súmula n. 7/STJ, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão combatido e os arestos paradigmas, uma vez que as suas conclusões divergentes ocorreram, não em virtude de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas sim de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 1.291.310 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2018/0109633-2

Número de Origem:
40026866120138260576

Sessão Virtual de 19/11/2019 a 25/11/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COLORADO RIO PRETO PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADOS : CLAUDENIR PIGAO MICHEIAS ALVES - SP097311
BRUNO FIORAVANTE E OUTRO(S) - SP297085

AGRAVADO : VALMIR RUI PASSARIN

AGRAVADO : CRISTINA MAGRI PASSARIN

ADVOGADO : LUIS ANTONIO LAVIA - SP134155

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COLORADO RIO PRETO PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADOS : CLAUDENIR PIGAO MICHEIAS ALVES - SP097311
BRUNO FIORAVANTE E OUTRO(S) - SP297085

AGRAVADO : VALMIR RUI PASSARIN

AGRAVADO : CRISTINA MAGRI PASSARIN

ADVOGADO : LUIS ANTONIO LAVIA - SP134155

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 25 de novembro de 2019