

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.621.235 - SP (2019/0342570-1)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : EVANDRO DIAS DA SILVA
ADVOGADOS : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
FELIPE BALDUINO ROMARIZ - SP286547
AGRAVADO : CIA METROPOLITANA DE HABITACAO DE SAO PAULO
COHAB SP.
ADVOGADO : ALESSANDRA DEVULSKY DA SILVA TISESCU - SP276493

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de reintegração de posse e indenização por perdas e danos — COHAB/SP — Sentença de parcial procedência — Insurgência das partes — Inépcia da inicial — Da narração dos fatos é possível se depreender os pedidos — Preliminar afastada — Inadimplência do requerido caracterizada — Rescisão do contrato com a consequente reintegração da autora na posse do bem — Compensação entre os valores pagos e a indisponibilidade do imóvel por muitos anos — Possibilidade — Benfeitorias não comprovadas — Recurso do requerido não provido e Recurso da autora provido. Nega - se provimento ao recurso do réu e Dá-se provimento ao recurso da autora.

Nas razões do recurso especial, a parte agravante aponta violação dos arts. 320 do Código de Processo Civil; 53 do Código de Defesa do Consumidor; 34 e 36 da Lei n. 6.766/79.

Sustenta ser indispensável a apresentação do contrato para o provimento que pretende a sua resolução, bem como alega ser caso de enriquecimento sem causa a perda integral dos valores pagos.

Contrarrazões apresentadas (e-STJ, fls. 351/360).

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaco que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei nº 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Código de Processo Civil de 2015, conforme dispõe o Enunciado Administrativo nº

3/2016 do Superior Tribunal de Justiça.

Verifico que a discussão a respeito da indispensabilidade do contrato discutido foi decidida pelo Tribunal de origem, com base em circunstâncias fáticas e probatórias inerentes à causa, conforme se depreende da fundamentação do acórdão recorrido, senão vejamos (e-STJ, fls. 339/340):

Cuida-se de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de reintegração de posse e indenização por perdas e danos, em que a autora afirma que em agosto de 1989 firmou com o requerido contrato de compra e venda de bem imóvel situado na Praça Mê, n. 78, apto. 13, Conjunto Habitacional Parque Fernanda, na cidade de São Paulo /SP. Afirmou que o réu se obrigou a efetuar o pagamento do preço ajustado em 300 prestações, mensais e sucessivas, mas se encontra inadimplente desde janeiro de 2007.

O inadimplemento - do requerido é fato incontroverso, autorizando a autora a demandar a rescisão do contrato e a reintegração na posse do imóvel, nos termos da cláusula 15ª do contrato e do artigo 475 do Código Civil.

Ademais, conforme restou consignado no julgado: "A ausência do contrato celebrado em 2007 não é óbice ao prosseguimento da ação, por ser incontroversa a contratação e a existência da dívida". (sem destaques no original)

Assim, a desconstituição de tais premissas, como pretende a recorrente, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimento que, na via do recurso especial, encontra óbice no verbete da Súmula 7 do STJ.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO VERBAL. SERVIÇOS DE DIVULGAÇÃO DE CURSOS. ART. 422 DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. ALTERAÇÃO DAS PREMISSAS FÁTICAS ADOTADAS PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

[...]

3. No caso dos autos, o que o recorrente busca com a alegação de violação ao art. 422 do Código Civil é discutir, por via transversa, se houve ou não contrato verbal firmado entre as partes. Ocorre que a

contratação e prestação dos serviços de divulgação dos cursos oferecidos pela recorrente foi expressamente reconhecida pela Corte de origem, de modo que a alteração de tais premissas fáticas demandaria o reexame de provas, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgRg no AREsp 748.375/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 6.12.2016, DJe 19.12.2016.)

Relativamente ao alegado enriquecimento sem causa, a Corte de origem se pronunciou no sentido de haver a compensação entre os valores pagos pelos mutuários e a taxa de ocupação ante a indisponibilidade do imóvel à recorrida, veja-se:

Na hipótese dos autos, contudo, a inadimplência do requerido restou incontroversa, o que por si só autoriza seja reconhecida a compensação entre os valores que foram pagos pelos mutuários e a taxa de ocupação pelo período em que o imóvel ficou indisponível à autora, já que a vedação ao enriquecimento ilícito não autoriza outra conclusão.

(...)

Com efeito, houve pagamento de pequeno valor em relação ao contrato firmado pelas partes, e a indisponibilidade do imóvel data de muitos anos, o que autoriza a compensação de créditos, não se reconhecendo a perda dos valores pagos e sim a compensação entre aqueles e a taxa de ocupação pelo período da inadimplência, não sendo devida a restituição dos valores pagos, sob pena de restar configurado o enriquecimento indevido do requerido.

A rescisão do contrato deve ser desta forma, mantida, com a compensação dos créditos com o período de ocupação do imóvel, reintegrando-se definitivamente a autora na posse do bem imóvel.

(e-STJ, fls. 340 e 342/343)

Ocorre que o agravante não atacou esses fundamentos no recurso especial, limitando-se a alegar enriquecimento ilícito da agravada com a devolução integral dos valores pagos, motivo pelo qual a argumentação exposta não possui elementos aptos a infirmar as razões lançadas no acórdão recorrido, aplicando-se, na espécie, por analogia, o óbice das Súmulas 283 e 284/STF.

Precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULAS N. 283 E 284 DO STF. DECISÃO MANTIDA.

(...)

3. O recurso especial que não traz insurgência específica capaz de combater fundamento do acórdão recorrido, suficiente para mantê-lo, não deve ser admitido. Incidência das Súmulas n. 283 e 284 do STF.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 926.467/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 1º.12.2016, DJe 9.12.2016).

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. RECONHECIMENTO DE CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE CARTÕES TELEFÔNICOS COM CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE. INCIDENTE DE EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. SÚMULA N. 83 DO STJ. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 DO STF. AUSÊNCIA DE JUÍZO DE VALOR. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. SÚMULAS N. 283 E 284 DO STF.

(...)

4. É deficiente a argumentação que não guarda correlação com o decidido nos autos, deixando de impugnar a fundamentação do julgado. Súmulas n. 283 e 284 do STF.

5. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1.391.525/PE, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25.11.2014, DJe 12.12.2014).

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo e os benefícios da gratuidade judiciária, se for o caso.

Superior Tribunal de Justiça

Intimem-se.

Brasília (DF), 1º de abril de 2020.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora