



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.078.330 - SP (2017/0071985-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : GRAVATAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS-SPE LTDA
AGRAVANTE : TRISUL S/A
ADVOGADOS : FERNANDO BERNARDES PINHEIRO JUNIOR - SP246572
EDUARDO PEDROSA MASSAD - SP184071
AGRAVADO : REGINALDO TADEU DA SILVA
AGRAVADO : ALEXSANDRA PARANHOS DO VALE SILVA
ADVOGADO : EDUARDO FRANCISCO QUEIROZ GODINI - SP208214

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **1.** DUPLICIDADE DE RECURSOS. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. PRINCÍPIO DA UNIRRECORRIBILIDADE DAS DECISÕES. **2.** NÃO OCORRÊNCIA DE EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. MODIFICAÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. **3.** AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. A interposição de três recursos pela mesma parte e contra a mesma decisão impede o conhecimento dos dois últimos, haja vista a preclusão consumativa e o princípio da unirrecorribilidade das decisões.

2. O acolhimento da tese a respeito da exceção do contrato não cumprido exigiria rever as conclusões alcançadas pelo Tribunal de origem o que é inviável em recurso especial, por implicar reexame das provas contidas nos autos e análise e interpretação de cláusulas contratuais. Incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno improvido.

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 a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 27 de junho de 2017 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.078.330 - SP (2017/0071985-2)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Cuida-se de agravo interno interposto por Gravataí Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Trisul S.A. contra decisão desta relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial assim ementada (e-STJ, fl. 397):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **1.** VIOLAÇÃO DO ART. 476 DO CC/2002. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO NÃO APLICADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. CONCLUSÃO FUNDADA EM FATOS, PROVAS E TERMOS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. **2.** AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

Nas razões do recurso, as agravantes alegam não haver necessidade de análise e interpretação de cláusulas contratuais, fatos ou provas para se chegar à conclusão lógica de que se o comprador não pagou pelo imóvel não terá direito a receber as chaves, ainda que a obra tenha atrasado.

Pontuam que a questão relativa à impossibilidade de adoção da data de entrega das chaves como termo final do período indenizável encontra direta correlação com a violação ao que dispõe o artigo 476 do Código Civil de 2002, visto se tratar de contrato bilateral, no qual os agravados, não tendo cumprido suas obrigações, não podem exigir a entrega das chaves e consequentemente não podem ser beneficiados com uma indenização cujo termo final são os próprios agravados que controlam, já que somente receberão as chaves quando pagarem o que é devido.

Requerem a reconsideração da decisão monocrática ou sua reforma pela Turma julgadora.

Impugnação às fls. 416-418 (e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.078.330 - SP (2017/0071985-2)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

Inicialmente, esclareço que, em razão do princípio da unirrecorribilidade recursal, somente é possível a interposição de um único recurso pela mesma parte contra a mesma decisão. Interpostos três recursos, não se deve conhecer dos dois últimos, pois opera-se a preclusão consumativa. Sendo assim, não conheço dos agravos internos interpostos às fls. 406-408 e 409-411 (e-STJ).

Em que pese aos argumentos expendidos pela parte insurgente, o Tribunal de origem concluiu pelo inadimplemento contratual das recorrentes ao entregar o imóvel, objeto da controvérsia, em atraso. Deixou assente, ainda, que o argumento de não quitação do saldo devedor (efetuado em 30/11/2011) não deve ser acolhido sem as provas de que isso impactou na conclusão da obra ou adiou a entrega das chaves.

A decisão foi assim fundamentada (e-STJ, fls. 328-334):

Por essa razão, é possível considerar que as rés ficaram em mora desde o fim do período previsto na cláusula de tolerância até a entrega das chaves.

(...)

Devido ao atraso na entrega da obra, há presunção do prejuízo do promitente-comprador, de modo que cabe ao vendedor demonstrar que a mora lhe deve ser imputada (AgRg no REsp 1.202.506, rel. Min. Sidnei Beneti, j. 7.2.2012).

Isso ocorre porque a indisponibilidade do bem acarreta a perda dos frutos que ele geraria, mesmo nas hipóteses em que adquirido apenas para fins residenciais: AgRg no Ag 1319473, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 25.6.2013, Ap. n. 1051438-88.2013.8.26.0100, rel. Des. Enio Zuliani, j. 26.3.2015.

Devido ao atraso na entrega da obra, há presunção do prejuízo do promitente-comprador, de modo que cabe ao vendedor demonstrar que a mora lhe deve ser imputada (AgRg no REsp 1.202.506, rel. Min. Sidnei Beneti, j. 7.2.2012).

O argumento de que os autores atrasaram a quitação do saldo, efetuando apenas em 30 de novembro de 2011, não deve ser acolhido sem provas de que isso impactou na conclusão da obra ou mesmo adiou a entrega das chaves.

Ponderadas as circunstâncias do caso, foi acertada a sentença ao reconhecer que o termo de conclusão da obra é o momento de entrega das chaves (12.1.2012), e não o "habite-se" (24.10.2011) ou mesmo o momento em que os apelados quitam o imóvel (30.11.2011).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Fica reconhecido o inadimplemento contratual das rés e seu período de abrangência, sem que o percentual a título de lucros cessantes - 1% sobre o valor atualizado do contrato seja reduzido por desinteresse das rés, que não impugnaram o excesso.

Portanto, a inaplicabilidade da teoria do contrato não cumprido decorreu da apreciação de fatos, provas e termos contratuais. Incidência, no ponto, dos termos das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

Confirmam-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO, MANTIDA A INADMISSÃO DO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DA RÉ. 1. Segundo a reiterada jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, não há que se confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional, nem fundamentação sucinta com ausência de fundamentação. Precedentes. 2. O acolhimento das teses a respeito da possibilidade de retenção de valores pagos e da aplicação da exceção do contrato não cumprido exigiria rever as conclusões alcançadas pelo Tribunal de origem acerca do inadimplemento por parte da promitente-vendedora, o que é inviável em sede de recurso especial, por implicar reexame das provas contidas nos autos. Incidência da Súmula nº 7/STJ. Precedentes. 3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 387.614/SP. Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe 3/5/2017).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC/1973. NÃO OCORRÊNCIA. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. RECONHECIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. PRESCRIÇÃO. MARCO INICIAL. ALTERAÇÃO. INVIABILIDADE. REEXAME DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO CONTEXTO PROBATÓRIO. 1. Não viola o art. 535 do Código de Processo Civil de 1973 nem importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adotou para a resolução da causa fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta. 2. É inviável o provimento do especial para reconhecer a inadimplência da agravada, haja vista o disposto nas Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça. 3. Alterar o momento em que considerados exigíveis os valores objetos da cobrança e, por consequência, o marco inicial da prescrição, exigiria o vedado reexame de provas e de interpretação de cláusulas contratuais. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no Aresp n. 979.162/RS. Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 24/2/2017).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONTRATOS. PRESTAÇÃO DE CONTAS. IMPOSSIBILIDADE AFASTADA. SÚMULA N. 7/STJ. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA N. 5/STJ.

1. Aplica-se o óbice da Súmula n. 7/STJ se a pretensão recursal consiste em rever a conclusão da Corte de origem a respeito da possibilidade da prestação de contas mediante a utilização de outros meios para verificar as operações realizadas e os valores repassados.

2. Inviável a reforma da decisão que afasta a possibilidade da aplicação da teoria da exceção do contrato não cumprido se a obrigação que se alega descumprida não consta do contrato.

Incidência da Súmula n. 5/STJ.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 492.526/PR, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, DJe 09/12/2015).

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DUPLICIDADE DE RECURSOS. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. PRINCÍPIO DA UNIRRECORRIBILIDADE DAS DECISÕES. ART. 47 DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ART. 476 DO CÓDIGO CIVIL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A interposição de dois recursos pela mesma parte e contra a mesma decisão impede o conhecimento do segundo recurso, haja vista a preclusão consumativa e o princípio da unirrecorribilidade das decisões.

2. A questão amparada no art. 47 do Código Civil, invocado no apelo nobre, não foi apreciada pelo Tribunal de origem, não obstante a oposição de embargos de declaração, incidindo a Súmula 211/STJ.

3. No tocante ao art. 476 do Código Civil, incide, no caso, o óbice da Súmula 7/STJ, pois o col. Tribunal a quo, à luz dos princípios da livre apreciação da prova e do livre convencimento motivado, bem como mediante análise soberana do contexto fático-probatório dos autos, entendeu que a recorrente não se incumbiu de provar a inexecução do negócio que deu lastro à emissão das cártulas ora em questão, consignando que os documentos dos autos afastam a alegação de não cumprimento do contrato por parte da agravada, ou mesmo de que o negócio nunca existiu.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 672.052/RJ, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe 13/10/2015).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0071985-2

AgInt no
AREsp 1.078.330 /
SP

Números Origem: 10608330720138260100 20150000464296 20150000669400

PAUTA: 27/06/2017

JULGADO: 27/06/2017

Relator

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

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	: GRAVATAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS-SPE LTDA
AGRAVANTE	: TRISUL S/A
ADVOGADOS	: FERNANDO BERNARDES PINHEIRO JUNIOR - SP246572
	EDUARDO PEDROSA MASSAD - SP184071
AGRAVADO	: REGINALDO TADEU DA SILVA
AGRAVADO	: ALEXSANDRA PARANHOS DO VALE SILVA
ADVOGADO	: EDUARDO FRANCISCO QUEIROZ GODINI - SP208214

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: GRAVATAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS-SPE LTDA
AGRAVANTE	: TRISUL S/A
ADVOGADOS	: FERNANDO BERNARDES PINHEIRO JUNIOR - SP246572
	EDUARDO PEDROSA MASSAD - SP184071
AGRAVADO	: REGINALDO TADEU DA SILVA
AGRAVADO	: ALEXSANDRA PARANHOS DO VALE SILVA
ADVOGADO	: EDUARDO FRANCISCO QUEIROZ GODINI - SP208214

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 Sr. Ministro Relator.

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