



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.637.847 - DF (2015/0323545-8)

RELATOR : **MINISTRO HERMAN BENJAMIN**
RECORRENTE : NILTON MENDES GOMES
ADVOGADO : FERNANDO FRANCISCO SILVA JUNIOR - DF013781
RECORRENTE : LUCIANA SEABRA COSTA MENDES GOMES
ADVOGADO : FERNANDO FRANCISCO SILVA JUNIOR E OUTRO(S) - DF013781
RECORRIDO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS : EDVALDO SOARES BRASILEIRO - DF006851
FERNANDO FRANCISCO SILVA JUNIOR - DF013781
GIRLENO MARCELINO DA ROCHA - DF026611

EMENTA

CIVIL E ADMINISTRATIVO. TERRACAP. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO. COMPROVAÇÃO. CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA. EXISTÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. APRECIÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Não se configura a ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia, tal como lhe foi apresentada.
2. Conforme consta da leitura do acórdão recorrido, o Tribunal de origem fundamentou sua decisão em elementos probatórios e contratuais dos autos. Rever o fatos relativos à inadimplência dos recorrentes referente às parcelas não pagas e à interpretação das cláusulas contratuais que preveem a resolução do contrato do acordo celebrado entre as partes implica reexame fático-probatório. Aplica-se, portanto, o óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.
3. Recurso Especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido .

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça: "'A Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso e, nessa parte, negou-lhe provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)." Os Srs. Ministros Og Fernandes, Mauro Campbell Marques, Assusete Magalhães (Presidente) e Francisco Falcão votaram com o Sr. Ministro Relator."

Brasília, 13 de dezembro de 2016(data do julgamento).

MINISTRO HERMAN BENJAMIN
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.637.847 - DF (2015/0323545-8)

RELATOR : **MINISTRO HERMAN BENJAMIN**
RECORRENTE : **NILTON MENDES GOMES**
ADVOGADO : **FERNANDO FRANCISCO SILVA JUNIOR - DF013781**
RECORRENTE : **LUCIANA SEABRA COSTA MENDES GOMES**
ADVOGADO : **FERNANDO FRANCISCO SILVA JUNIOR E OUTRO(S) - DF013781**
RECORRIDO : **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP**
ADVOGADOS : **EDVALDO SOARES BRASILEIRO - DF006851**
: **FERNANDO FRANCISCO SILVA JUNIOR - DF013781**
: **GIRLENO MARCELINO DA ROCHA - DF026611**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator):

Trata-se de Recurso Especial interposto, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição da República, contra acórdão assim ementado:

CIVIL E ADMINISTRATIVO. TERRACAP. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO. COMPROVAÇÃO. CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA. EXISTÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE.

1- Os contratos de compra e venda de imóvel firmados pela TERRACAP, empresa pública distrital, estão submetidos à Lei 8.666/93, não havendo relação de consumo a amparar a aplicação da Lei 8.078/90.

2 - Constatado o inadimplemento injustificado por parte dos compradores e verificada a existência de condição resolutiva expressa, que, além de fixar a perda do sinal, determina a rescisão imediata do ajuste, pode o contrato pode ser rescindido de pleno direito.

3- In casu, a inexistência de licença ambiental não tem o condão de eximir os adquirentes do pagamento das parcelas ajustadas, mas apenas afasta a obrigação de construir no prazo de 70 meses (cláusula XI - fl. 12).

4- Apelo conhecido e desprovido.

Embargos de Declaração rejeitados.

Os recorrentes apontam violação dos artigos 458, II, 535, I e II, do CPC; 113, 187, 422, 476 e 1228 do CC, insurge-se contra a rescisão do contrato de compra e venda firmado entre as partes sob o argumento de que deveria ser reconhecido o direito de postergarem o pagamento das parcelas mensais condicionado à obrigação da TERRACAP concluir a regularização ambiental do Setor Habitacional Jardim Botânico.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Apresentadas as contrarrazões (fls. 455-458, e-STJ).

É o **relatório**.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.637.847 - DF (2015/0323545-8)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Os autos ingressaram neste Gabinete em 11.11.2016.

A pretensão não prospera.

Inicialmente, não se configura a ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia, tal como lhe foi apresentada.

Não é o órgão julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram. Deve apenas enfrentar a demanda, observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução. Nesse sentido: REsp 1486330/PR, Rel. Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, DJe 24/2/2015; AgRg no AREsp 694.344/RJ, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe 2/6/2015; EDcl no AgRg nos EAREsp 436.467/SP, Rel. Ministro João Otávio De Noronha, CORTE ESPECIAL, DJe 27/5/2015.

Dessarte, como se observa de forma clara, não se trata de omissão, mas sim de inconformismo direto com o resultado do acórdão, que foi contrário aos interesses da parte recorrente.

Ressalte-se que a mera insatisfação com o conteúdo da decisão embargada não enseja Embargos de Declaração. Esse não é o objetivo dos aclaratórios, recurso que se presta tão somente a sanar contradições ou omissões decorrentes da ausência de análise dos temas que lhe forem trazidos à tutela jurisdicional, no momento processual oportuno, conforme o art. 535 do CPC. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. EFEITOS INFRINGENTES. IMPOSSIBILIDADE. (TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL. CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO. LEI 9.316/96. ACÓRDÃO RECORRIDO FUNDADO EM MATÉRIA CONSTITUCIONAL. IMPROPRIEDADE DA VIA ELEITA).

1. O inconformismo, que tem como real escopo a pretensão de reformar o decisum, não há como prosperar, porquanto incorrentes as



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

hipóteses de omissão, contradição, obscuridade ou erro material, sendo inviável a revisão em sede de embargos de declaração, em face dos estreitos limites do art. 535 do CPC.

2. Ademais, o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte, desde que os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão.

3. A pretensão de revisão do julgado, em manifesta pretensão infringente, revela-se inadmissível, em sede de embargos

(...)

4. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AgRg no REsp 824.309/RJ, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, DJe 11/05/2009, grifei).

O Tribunal de origem consignou (fls. 403-404, e-STJ):

Cumprir registrar, de pronto, que a relação jurídica sob exame não se submete ao Código de Defesa do Consumidor, uma vez que as partes não se enquadram nos conceitos de fornecedor e consumidor constantes da Lei 8.078/90. Ademais, a alienação de imóvel concernente ao patrimônio público não configura exploração de atividade econômica a embasar a aplicação do regramento consumerista.

Cinge-se a demanda em analisar se a pretensão rescisória aviada pela TERRACAP encontra ou não suporte fático, contratual e jurídico.

Compulsando os autos, verifica-se que o acordo firmado entre as partes faculta à Terracap a sua resolução automática, conforme estabelecido na cláusula 8.6 (fl. 145) e cláusula V (fl. 151 e 176), in verbis:

8.6) O atraso no pagamento das prestações faculta à Terracap rescindir e/ou executar o contrato de compra e venda e/ou Concessão de Direito Real de Uso, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial (grifo nosso) V) A falta de pagamento de três (03) prestações consecutivas ou seis (06) alternadas, implicará na resolução do presente instrumento, de pleno direito, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, oua critérioda OUTORGANTE VENDEDORA será exigido o cumprimento da obrigação, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos, na forma dos artigos 474 e 475, do Código Civil Brasileiro. (grifo nosso)

Assim, verificada a inadimplência, a TERRACAP poderia pugnar pela rescisão do contrato.

In casu, a inadimplência é incontroversa, haja vista que os réus/recorrentes afirmam que apenas o sinal foi pago.

Contudo, sustentam os recorrentes que nenhuma das parcelas foi adimplida porque foi solicitado à autora que enviasse meios para que o pagamento fosse realizado mediante desconto em folha de pagamento.

(...)

Entretanto, tal tese não socorre os apelantes. Isso porque inexistente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

nos autos documento que comprove a referida solicitação.

Ora, reconhecido o inadimplemento (fato constitutivo do direito do autor), caberia aos apelantes comprovar os fatos desconstitutivos, no caso, a mora da TERRACAP em apreciar o requerimento de pagamento das parcelas mediante consignação em folha, ônus probatório do qual não se desincumbiram os recorrentes.

Lado outro, no que se refere à pretensão de sobrestamento do pagamento das parcelas do contrato até a regularização ambiental, melhor sorte não assiste aos recorrentes.

Isso porque, de fato inexistente a licença ambiental, tendo a TERRACAP informado que protocolou requerimento de renovação, restando a manifestação do IBRAM. Contudo, tal fato tem o condão apenas de afastar a obrigação dos compradores de construir no prazo de 70 meses (cláusula XI - fl. 12), e não de eximi-los de efetuar o pagamento das parcelas do imóvel (cláusula li- fl.

10), não podendo os recorrentes se socorrer da figura da exceção do contrato não cumprido.

Ademais, importante se mostra asseverar que inexistente cláusula contratual que vincule o pagamento das prestações mensais à implantação de condições básicas de infra-estrutura no local em que se localiza o imóvel, tampouco há demonstração da suposta abusividade na utilização da Tabela Price.

Conforme consta da leitura do acórdão recorrido, o Tribunal de origem fundamentou sua decisão em elementos probatórios e contratuais dos autos. Rever o fatos relativos à inadimplência dos recorrentes referente às parcelas não pagas e à interpretação das cláusulas contratuais que preveem a resolução do contrato do acordo celebrado entre as partes implica o reexame fático-probatório. Aplica-se, portanto, o óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Nessa linha:

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO ADMINISTRATIVO. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. APRECIÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 5/STJ.

1. O Tribunal a quo consignou que "o contrato celebrado originariamente estipulava a TR como índice de reajustamento de preços (fls. 22/25). As partes ajustaram aditivos, com fundamento, no âmbito estadual, no Decreto nº 38.843/94, para se adequar à normativa federal. O apelado afirmou que os aditivos obedeceram também à Resolução Conjunta SF-PGE nº 02/95. o perito também concluiu que o autor não demonstrou que em seu orçamento para os serviços contratados não havia sido embutida a expectativa inflacionária embutida (fl. 364). Como o autor não logrou provar isso, conclui-se que os expurgos inflacionários não acarretaram desequilíbrio econômico-financeiro. O perito, conclui, em seu laudo, que haveria a diferença



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de R\$ 21.856,86 (equivalente a R\$ 103.674,30 em 2006) devido para o autor, além do saldo credor apresentado junto à inicial (fls. 362/363). Ocorre que Superior Tribunal de Justiça o perito também concluiu que o autor não demonstrou que em seu orçamento para os serviços contratados não havia sido embutida a expectativa inflacionária embutida (fl. 364). Como o autor não logrou provar isso, conclui-se que os expurgos inflacionários não acarretaram desequilíbrio econômico-financeiro (fls. 820-821, e-STJ)." 2. A reforma do entendimento firmado pelo Tribunal de origem é inviável em instância especial, porquanto implica reexame fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais do acordo celebrado entre as partes. Aplica-se, portanto, o óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.

32. Agravo Interno não provido.

(AgInt no AREsp 916.397/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/09/2016, DJe 29/09/2016)

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. CONTRATO ADMINISTRATIVO. RETENÇÃO DE PAGAMENTO. NECESSIDADE DE AVALIAÇÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Não se configura a ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia, tal como lhe foi apresentada.

2. No caso, o Tribunal a quo, com apoio no material fático-probatório constante dos autos, consignou que os serviços foram devidamente prestados pela agravada, fazendo jus ao recebimento da contraprestação.

3. Reverter a conclusão do Tribunal local para acolher a pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a análise e interpretação de cláusulas contratuais, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, a teor do enunciado das Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Agravo Interno não provido.

(AgInt no AREsp 909.403/PI, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 18/08/2016, DJe 12/09/2016)

Assinale-se, por fim, que fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial quando a tese sustentada já foi afastada no exame do Recurso Especial pela alínea "a" do permissivo constitucional. Nesse sentido:

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. RESSARCIMENTO AO SUS. TABELA TUNEP. INSCRIÇÃO NO CADIN. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. PRESSUPOSTOS. REEXAME DE PROVAS. AGRAVO REGIMENTAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. DECISÃO AGRAVADA. ALICERCE INATACADO.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

SÚMULA 182/STJ. NÃO-CONHECIMENTO DO RECURSO PELA ALÍNEA A. DISSÍDIO PRETORIANO PREJUDICADO.

(...)

5. Resta prejudicada a análise da divergência jurisprudencial quando a tese sustentada esbarra em óbice sumular quando do exame do recurso especial pela alínea "a" do permissivo constitucional.

6. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 278.133/RJ, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, DJe 24/09/2014).

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 53 DO CP. SÚMULA 284/STF. VIOLAÇÃO DO ART. 5º, DA LEI 9.71/98. ACÓRDÃO FUNDAMENTADO EM LEGISLAÇÃO ESTADUAL. SÚMULA 280/STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. EXAME PREJUDICADO.

(...)

3. Resta prejudicada análise da divergência jurisprudencial quando a tese sustentada já foi afastada no exame do recurso especial pela alínea "a" do permissivo constitucional.

4. Agravo regimental não provido.

(AgR no AREsp 34.860/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe 27/9/2013).

ADMINISTRATIVO. SERVIDOR PÚBLICO ESTADUAL. VENCIMENTOS. CONVERSÃO DA MOEDA. URV. PERDAS SALARIAIS. LIMITAÇÃO TEMPORAL. REESTRUTURAÇÃO DE CARREIRA. POSSIBILIDADE. LEI 16.190/2006. PERÍCIA JUDICIAL. EXAME. INVIABILIDADE. SÚMULAS 280/STF E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA. JUROS DE MORA DEVIDOS PELA FAZENDA PÚBLICA. ALTERAÇÕES AO ART. 1º-F DA LEI 9.494/1997. APLICABILIDADE IMEDIATA.

(...)

3. Resta prejudicada a análise da divergência jurisprudencial quando a tese sustentada foi afastada no exame do recurso especial pela alínea "a" do permissivo constitucional, tendo em conta a aplicação das vedações previstas nos citados verbetes sumulares.

(...)

5. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp: 289.699/MG, Relator: Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, DJe 13/05/2013).

Por tudo isso, **conheço parcialmente do Recurso Especial, e, nessa parte, desprovejo-o.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2015/0323545-8

PROCESSO ELETRÔNICO **Resp 1.637.847 / DF**

Números Origem: 00072550320118070018 02195296620118070001 20110112195290 20110112195290AGS
20130110264664 2195296620118070001 72550320118070018

PAUTA: 13/12/2016

JULGADO: 13/12/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. SANDRA VERÔNICA CUREAU

Secretária

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: NILTON MENDES GOMES
ADVOGADO	: FERNANDO FRANCISCO SILVA JUNIOR - DF013781
RECORRENTE	: LUCIANA SEABRA COSTA MENDES GOMES
ADVOGADO	: FERNANDO FRANCISCO SILVA JUNIOR E OUTRO(S) - DF013781
RECORRIDO	: COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS	: EDVALDO SOARES BRASILEIRO - DF006851
	FERNANDO FRANCISCO SILVA JUNIOR - DF013781
	GIRLENO MARCELINO DA ROCHA - DF026611

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - Licitações

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"A Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso e, nessa parte, negou-lhe provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

Os Srs. Ministros Og Fernandes, Mauro Campbell Marques, Assusete Magalhães (Presidente) e Francisco Falcão votaram com o Sr. Ministro Relator.