



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.203.305 - RJ (2010/0126927-5)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
AGRAVANTE : DELFIN RIO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO
ADVOGADOS : JOSÉ SARAIVA E OUTRO(S)
NILTON MONDEGO DE CARVALHO LIMA E OUTRO(S)
AGRAVADO : GUSTAVO JOSÉ KLINGELHOEFFER LOTT DA NÓBREGA LEAL E
OUTROS
ADVOGADOS : PAULO CEZAR PINHEIRO CARNEIRO FILHO E OUTRO(S)
WESLEY BATISTA DE ABREU

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL - RECURSO ESPECIAL - CONTRATO DE
PROMESSA DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO - NEGATIVA DE
PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - NÃO OCORRÊNCIA - CUMPRIMENTO DO
CONTRATO E QUITAÇÃO - SÚMULAS 5 E 7/STJ - RECURSO
IMPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, 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 regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 19 de abril de 2012(data do julgamento)

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.203.305 - RJ (2010/0126927-5)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
AGRAVANTE : DELFIN RIO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO
ADVOGADOS : JOSÉ SARAIVA E OUTRO(S)
NILTON MONDEGO DE CARVALHO LIMA E OUTRO(S)
AGRAVADO : GUSTAVO JOSÉ KLINGELHOEFFER LOTT DA NÓBREGA
LEAL E OUTROS
ADVOGADOS : PAULO CEZAR PINHEIRO CARNEIRO FILHO E OUTRO(S)
WESLEY BATISTA DE ABREU

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA (Relator):

Cuida-se de agravo regimental no recurso especial interposto pela DELFIN RIO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO em face da decisão de fls. 1.146/1.148 e-STJ, assim ementada:

"RECURSO ESPECIAL - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - NÃO OCORRÊNCIA - CUMPRIMENTO DO CONTRATO E QUITAÇÃO - SÚMULAS 5 E 7/STJ - RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO."

Busca a agravante a reforma da decisão, sustentando, em síntese, negativa de prestação jurisdicional por parte da Corte estadual. Alega, também, a inaplicabilidade, ao caso em apreço, das Súmulas 5 e 7/STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.203.305 - RJ (2010/0126927-5)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL - RECURSO ESPECIAL - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL - NÃO OCORRÊNCIA - CUMPRIMENTO DO CONTRATO E QUITAÇÃO - SÚMULAS 5 E 7/STJ - RECURSO IMPROVIDO.

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA (Relator):

O recurso não comporta provimento.

Em relação à negativa de prestação jurisdiccional, *in casu*, o Tribunal a *quo* analisou todos os temas relevantes suscitados pelas partes, embora o resultado não tenha sido favorável à ora agravante.

Na realidade, o órgão julgador não é obrigado a se manifestar sobre todos os pontos alegados pelas partes, mas somente sobre aqueles que entender necessários para o julgamento do feito, de acordo com seu livre convencimento fundamentado (CPC, art. 131), utilizando-se dos fatos, provas, jurisprudência, aspectos pertinentes ao tema e da legislação que entender aplicável ao caso (nesse sentido: AgRg no Ag nº 638.361/PB, Rel. Min. José Delgado, Primeira Turma, DJU 19/12/2005; STJ, AgRg no REsp nº 705.187/SC, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJU 26/9/2005). Assim, resultado diferente do pretendido pela parte não implica, necessariamente, omissão ou ofensa à legislação infraconstitucional.

Da mesma forma, não padece o r. *decisum* de nulidade decorrente de ausência de fundamentação, na realidade, há, isto sim, fundamentação sucinta, a qual é possível do ponto de vista legal e amplamente consagrada no âmbito da jurisprudência, conforme se extrai dos seguintes precedentes:

“Não é nula a decisão que, a despeito de sucinta, contém a necessária fundamentação.” (STJ, REsp nº 248750/MG, Rel. Min. Barros Monteiro, Quarta Turma, v.u., j. 04/11/2004, DJU 1º/2/2005, pág. 563)."

“A fundamentação sucinta, que exponha os motivos que ensejaram a conclusão alcançada, não inquina a decisão de nulidade, ao contrário do que sucede com a decisão desmotivada.” (STJ, REsp nº 235978/SP, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, v.u., j. 7/11/2000, DJU 11/12/2000, pág. 209, LEXSTJ 141/178)."

No tocante à alegação do recorrente de que cumprira integralmente o contrato, o acórdão estadual, adotando os mesmos fundamentos da sentença, assim consignou:

Quanto ao mérito, as cláusulas de nº 8 e 13 do contrato de fls. 21/25 informam a obrigação da primeira apelante em assumir a condição de mandatária dos segundos apelantes com o encargo de tomar as providências judiciais a fim de liberar os bens dos gravames e permitir



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

o aperfeiçoamento da alienação ou sub-rogação.

Das cláusulas mencionadas, observa-se que a irreversibilidade das arras somente pode ocorrer após a liberação dos gravames que impedem a alienação e como esta não foi aperfeiçoada, as arras pagas serão perdidas, pois o negócio não se implementou por culpa do primeiro apelante. Os prejuízos suportados pelos segundos apelantes foram demonstrados pelos documentos de fls. 167/169, valores referentes a débito tributário e quanto aos lucros cessantes, correta a sentença que determinou a fixação dos alugueres, segundo suas cotas, tomando por base o valor de mercado dos alugueres durante o período do contrato."

Nota-se que a pretensão da recorrente exige a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do conjunto fático-probatório carreado aos autos, inviável na via eleita, a teor do disposto nas Súmulas 5 e 7/STJ.

Mantém-se, portanto, a decisão ora impugnada por seus próprios fundamentos, negando-se provimento ao agravo regimental.

É o voto.

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2010/0126927-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no REsp 1.203.305 / RJ**

Números Origem: 1138545 200800124912 200813407536 200813517435 4592004

EM MESA

JULGADO: 19/04/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DELFIN RIO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO
ADVOGADOS : JOSÉ SARAIVA E OUTRO(S)
 NILTON MONDEGO DE CARVALHO LIMA E OUTRO(S)
RECORRIDO : GUSTAVO JOSÉ KLINGELHOEFFER LOTT DA NÓBREGA LEAL E OUTROS
ADVOGADOS : PAULO CEZAR PINHEIRO CARNEIRO FILHO E OUTRO(S)
 WESLEY BATISTA DE ABREU

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : DELFIN RIO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO
ADVOGADOS : JOSÉ SARAIVA E OUTRO(S)
 NILTON MONDEGO DE CARVALHO LIMA E OUTRO(S)
AGRAVADO : GUSTAVO JOSÉ KLINGELHOEFFER LOTT DA NÓBREGA LEAL E OUTROS
ADVOGADOS : PAULO CEZAR PINHEIRO CARNEIRO FILHO E OUTRO(S)
 WESLEY BATISTA DE ABREU

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 do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.