



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 835.145 - DF (2015/0324296-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : EMARKI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS III S/A - SPE
ADVOGADOS : LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S)
RAFAEL LYCURGO LEITE NETO
AGRAVADO : MATUZALEM BRAGA DOS SANTOS
ADVOGADOS : IBANEIS ROCHA BARROS JUNIOR E OUTRO(S)
LUCAS MESQUITA DE MOURA E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REJEIÇÃO PELA CORTE DE ORIGEM. ACÓRDÃO QUE FIXA A PREMISSA FÁTICA DE QUE A PARTE RECORRIDA EFETUOU O ADIMPLEMENTO DA PRESTAÇÃO A QUE ESTAVA OBRIGADA EM DATA BEM ANTERIOR A MORA DA EMPRESA RÉ. PRETENSÃO DE QUE SEJA FORMADA NOVA CONVICÇÃO ACERCA DOS FATOS DA CAUSA A PARTIR DO REEXAME DAS PROVAS. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. AUSÊNCIA DE ARGUMENTOS APTOS A INFIRMAR OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA.

1. Pontifique-se que o presente agravo interno foi interposto contra decisão publicada na vigência do novo Código de Processo Civil, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. *A pretensão de reconhecimento de influência da ausência de pagamentos por parte do autor no descumprimento da obrigação na entrega do imóvel, capaz de ensejar a aplicação da exceção de contrato não cumprido e afastar a culpa concorrente, como propugnada, demanda reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado a teor da Súmula 7 do STJ (AgRg no AREsp 685.601/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 16/6/2015, DJe 24/6/2015 - sem destaque no original).*

3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha (Presidente) e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Marco Aurélio Bellizze.

Brasília (DF), 23 de agosto de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 835.145 - DF (2015/0324296-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **EMARKI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS III S/A - SPE**
ADVOGADOS : **LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S)**
RAFAEL LYCURGO LEITE NETO
AGRAVADO : **MATUZALEM BRAGA DOS SANTOS**
ADVOGADOS : **IBANEIS ROCHA BARROS JUNIOR E OUTRO(S)**
LUCAS MESQUITA DE MOURA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

Trata-se de ação ajuizada por MATUZALÉM BRAGA DOS SANTOS (MATUZALÉM) contra EMARKI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS III S.A. (EMARKI), alegando que firmou com a empresa ré instrumento particular de promessa de compra e venda do apartamento nº 501 e garagem nº 794, do empreendimento Cittá Residence, no valor de R\$ 247.013,33 (duzentos e quarenta e sete mil, treze reais e trinta e três centavos), mas que, apesar de ter adimplido com suas obrigações, o imóvel não foi entregue no prazo estipulado (30/12/2011), o que deu origem ao direito de aplicação de multa contratual prevista por atraso, devidamente corrigida, bem como a lucros cessantes.

Devidamente citada, EMARKI contestou alegando que o imóvel foi entregue aos 13/11/2012 e que o atraso teria se dado em razão da ocorrência de motivo de força maior, eis que durante o período de construção, verificou-se um elevado nível pluviométrico. Informou que houve o inadimplemento de uma parcela por parte do autor, sendo necessário o abatimento dos dias de atraso da entrega do imóvel.

Em réplica, MATUZALÉM refutou os argumentos da ré, reiterando os pedidos da inicial.

O magistrado de primeiro grau julgou procedente em parte o pedido deduzido na inicial para condenar a EMARKI ao pagamento de 0,4% por mês, *pro rata die*, sobre o valor total do bem atualizado pelo IGPM/FGV, desde o dia 6/6/2012, até a data da liberação do habite-se (13/11/2012), acrescido de correção monetária conforme índice do INPC, mês a mês, e ainda juros de mora de 1% ao mês, contados da citação. Em razão da sucumbência, condenou a parte requerida no pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios arbitrados em 15% do valor da condenação, nos termos do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

art. 20, § 3º, do CPC.

Houve apelação por parte de EMARKI e, respectivamente, recurso adesivo por MATUZALEM.

EMARKI alegou que as partes celebraram contrato de compra e venda de um imóvel, no empreendimento citado, com prazo de entrega para 30/12/2011, de tal forma que não estaria em mora, eis que, apesar de não ter entregue o imóvel nessa data, entregou-o dentro do prazo de tolerância de 180 dias, conforme estabelecido no contrato. Reafirmou que o atraso se deu por motivo de força maior, excesso de chuva no período da obra. Somou que o autor não poderia exigir o cumprimento de sua obrigação porque não pagou a parcela vencida aos 25/3/2011 e o pagamento em atraso dos valores, ainda que com juros e correção monetária, não é capaz de afastar a suspensão da obrigação por parte da empresa durante esse período, que no caso foi de 31 dias, conforme disposto no art. 476 do CC.

Pleiteou, ainda, alternativamente, que se houver penalidade, que esta iniciada apenas após esgotado o prazo de 180 dias.

Por fim, requereu a inversão dos ônus sucumbenciais, ou ainda, caso mantida a condenação, seja alterada a proporção em 9,9% para a ré e 90,91% para o autor.

Em seu recurso adesivo, MATUZALEM insistiu em seu direito de receber, além da indenização por lucros cessantes, o valor previsto a título de cláusula penal moratória, pois inexistente óbice em sua cumulação. Afirmou, ademais, que o valor indenizatório por lucros cessantes deveria ser fixado em R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por mês, correspondentes a um aluguel de imóvel semelhante na área, considerando o período de 2012 até a data da entrega do imóvel.

Ambas as partes apresentaram contrarrazões.

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios deu provimento ao recurso adesivo do autor e deu parcial provimento ao recurso da empresa ré apenas para excluir a referida cumulação, nos termos assim ementados:

APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PRAZO DE TOLERÂNCIA DE CENTO E OITENTA DIAS. POSSIBILIDADE. AUMENTO DE CHUVAS. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. MORA DO AUTOR. NÃO DEMONSTRAÇÃO. MORA DA RÉ. COMPROVAÇÃO. DANO MATERIAL. LUCROS CESSANTES. DESNECESSIDADE DE PROVA DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL. MULTA COMINATÓRIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. DESCUMPRIMENTO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CONTRATUAL. SENTENÇA MANTIDA.

1. *Aplicam-se as regras do Código de Defesa do Consumidor nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária, uma vez que a construtora se enquadra no conceito de fornecedora (art. 30, do CDC) e, o autor, de consumidor, na forma do art. 20, do CDC.*
2. *Quando a construtora extrapola o prazo previsto no contrato para a entrega do imóvel, mesmo considerando o período de tolerância (180 dias), configura-se a sua mora, devendo, assim, responder pelos prejuízos causados ao adquirente, na forma do art. 395, do CC.*
3. *Na falta de prova do dia em que as chaves foram entregues ao adquirente da unidade imobiliária, considera-se, para tanto, a data da expedição da carta de "habite-se".*
4. *Não se trata de caso fortuito ou força maior a alegação de chuvas no período de construção da obra, por não ter sido de tal monta que configure o elemento surpresa.*
5. *A alegação da construtora de que o adquirente deixou de adimplir sua contraprestação não procede quando o autor pagou em atraso uma única parcela, tendo em vista que a referida parcela foi paga antes do prazo de entrega do imóvel estabelecido no contrato, com juros e correção monetária, bem como a mora da ré ocorreu depois que o adquirente já tinha pago a prestação e, ainda, considerando que a prestação paga em atraso é mínima, comparando com o montante das prestações adimplidas (teoria do adimplemento substancial).*
6. *O atraso na entrega do imóvel, por si só, gera lucros cessantes, porque o adquirente deixar de usufruir do imóvel, seja através do uso próprio, seja através dos frutos civis.*
7. *Não constitui bis in idem a aplicação da multa cominatória com a indenização pelos lucros cessantes. Aquela tem caráter moratório, com natureza diversa dos lucros cessantes, que têm caráter compensatório.*
8. *Deve ser mantida a distribuição dos ônus de sucumbência, em que a ré foi totalmente condenada ao pagamento destes, quando somente o recurso do autor - vencedor em parte na primeira instância - teve seu recurso provido.*
8. *Apelo do autor provido e da ré não provido (e-STJ, fl. 418)*

Desse acórdão, EMARKI opôs aclaratórios, sob os fundamentos: 1) contradição pois consta na fundamentação que o prazo de tolerância de 180 dias seria contado em dias úteis, mas foi computado, ao final, em dias corridos, de forma errônea; 2) que houve alteração da data inicial da mora em entregar o imóvel estabelecido na sentença, e, sendo assim, a apelação deveria ter sido parcialmente provida; 3) contradição na parte do julgado que menciona a mora do autor, que atrasou o pagamento de uma parcela durante trinta e um dias (31); 4) nesse período ficou desobrigada de cumprir com



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sua parte na avença; e, 5) omissão a respeito dos ônus de sucumbência, especialmente em relação à distribuição recíproca.

O Tribunal local acolheu parcialmente os aclaratórios, nos seguintes termos:

PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ART. 535, DO CPC. ALTERAÇÃO NA APELAÇÃO DA DATA INICIAL DA CONTAGEM DO PRAZO DA MORA DA EMPRESA RÉ. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO. PARCIAL PROVIMENTO AO APELO DA RÉ. CONTRADIÇÃO SANADA. CONTAGEM DO PRAZO DE 180 DIAS ÚTEIS. INCLUSÃO ERRÔNEA DOS FERIADOS NO CÔMPUTO DO PRAZO. APLICAÇÃO DO ART. 175, DO CPC. RECONTAGEM. TERMO INICIAL DA MORA. ALEGAÇÃO DE CONTRADIÇÃO QUANTO AO ATRASO DO AUTOR EM REALIZAR O PAGAMENTO DE UMA PARCELA E QUANTO À DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. NÃO HÁ CONTRADIÇÃO OU OMISSÃO. IRRESIGNAÇÃO. VIA INADEQUADA.

1. O art. 535, do CPC, dispõe que cabem embargos de declaração quando houver, na sentença ou no acórdão, obscuridade, contradição ou omissão. Ocorrendo contradição, necessário se faz que o vício seja sanado.

2. Como o acórdão alterou a data inicial do período de mora da ré, estabelecida na sentença, a conclusão do Julgado deve ser no sentido de dar parcial provimento ao apelo da ré, já que esta foi favorecida ao diminuir o prazo de sua mora.

3. Se na contagem do prazo de cento e oitenta (180) dias úteis para aferir o termo inicial da mora da empresa ré em entregar o imóvel foram estabelecidos em dias úteis, mas, no compute foram incluídos os feriados, estes devem ser excluídos, porque não se contam como dias úteis, assim como os domingos (art. 175, do CPC).

4. Não havendo mais contradição ou omissão no Julgado, se a embargante não concorda com sua conclusão - seja com relação ao que foi decidido a respeito do atraso do autor em realizar o pagamento de uma parcela do contrato, seja quanto à distribuição dos ônus de sucumbência - sua irresignação deve ser deduzida, se for o caso, por meio de via adequada.

5. Embargos de declaração parcialmente providos (e-STJ, fl. 460)

Ainda inconformada, EMARKI interpôs recurso especial, com base nas alíneas a e c do permissivo constitucional, no qual aponta violação do artigo 476 do Código Civil, sustentando exceção do contrato não cumprido, em face da inadimplência do recorrido quanto a uma parcela do contrato. Aditou que a exceção do contrato não cumprido é uma defesa da parte adimplente, que pode dela se utilizar para não cumprir



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sua parte na avença enquanto a outra parte não cumprir a dela.

O Tribunal local negou seguimento ao recurso em razão da incidência da Súmula nº 7 do STJ.

A empresa ré agravante interpôs agravo em recurso especial alegando não ser caso de incidência da Súmula nº 7 do STJ.

Em decisão singular, neguei provimento ao agravo em recurso especial nos termos da seguinte ementa:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REJEIÇÃO PELA CORTE LOCAL. ACÓRDÃO QUE FIXA A PREMISSA FÁTICA DE QUE A PARTE RECORRIDA EFETUOU O ADIMPLEMENTO DA PRESTAÇÃO A QUE ESTAVA OBRIGADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 530)

Ainda inconformada, EMARKI interpôs agravo interno alegando não ser caso de incidência da Súmula nº 7 do STJ, pois a discussão jurídica residiria em saber se o atraso de 32 dias no pagamento de uma parcela dá a agravante o direito de esquivar-se de sua obrigação com o art. 476 do CC, ou se, o pagamento posterior, ainda que com juros, correção monetária e multa, afastaria a tese de exceção do contrato não cumprido.

MATUZALÉM impugnou o agravo interno aduzindo que a EMARKI repisa os fundamentos do agravo negado, insistindo que 1 prestação paga em atraso um anos antes do início da mora da empresa seria hábil a garantir a exceção do contrato não cumprido. Reafirmou que quando do início da mora da ré, ele já se encontrava adimplente há mais de um ano, sendo, portanto, protelatório o recurso.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 835.145 - DF (2015/0324296-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **EMARKI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS III S/A - SPE**
ADVOGADOS : **LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S)**
RAFAEL LYCURGO LEITE NETO
AGRAVADO : **MATUZALEM BRAGA DOS SANTOS**
ADVOGADOS : **IBANEIS ROCHA BARROS JUNIOR E OUTRO(S)**
LUCAS MESQUITA DE MOURA E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REJEIÇÃO PELA CORTE DE ORIGEM. ACÓRDÃO QUE FIXA A PREMISSA FÁTICA DE QUE A PARTE RECORRIDA EFETUOU O ADIMPLEMENTO DA PRESTAÇÃO A QUE ESTAVA OBRIGADA EM DATA BEM ANTERIOR A MORA DA EMPRESA RÉ. PRETENSÃO DE QUE SEJA FORMADA NOVA CONVICÇÃO ACERCA DOS FATOS DA CAUSA A PARTIR DO REEXAME DAS PROVAS. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. AUSÊNCIA DE ARGUMENTOS APTOS A INFIRMAR OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA.

1. Pontifique-se que o presente agravo interno foi interposto contra decisão publicada na vigência do novo Código de Processo Civil, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. *A pretensão de reconhecimento de influência da ausência de pagamentos por parte do autor no descumprimento da obrigação na entrega do imóvel, capaz de ensejar a aplicação da exceção de contrato não cumprido e afastar a culpa concorrente, como propugnada, demanda reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado a teor da Súmula 7 do STJ (AgRg no AREsp 685.601/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 16/6/2015, DJe 24/6/2015 - sem destaque no original).*

3. Agravo interno não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 835.145 - DF (2015/0324296-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **EMARKI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS III S/A - SPE**
ADVOGADOS : **LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S)**
RAFAEL LYCURGO LEITE NETO
AGRAVADO : **MATUZALEM BRAGA DOS SANTOS**
ADVOGADOS : **IBANEIS ROCHA BARROS JUNIOR E OUTRO(S)**
LUCAS MESQUITA DE MOURA E OUTRO(S)

VOTO

O EXMO SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

A presente irresignação não merece prosperar.

De plano, vale pontuar que o presente agravo interno foi interposto contra decisão publicada na vigência do novo Código de Processo Civil, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

Cinge-se a presente questão trazida agora no agravo interno acerca da possibilidade de aplicação da exceção do contrato não cumprido no presente caso.

No presente caso, o Tribunal de origem concluiu que não houve comprovação da alegação trazida nas razões da apelação acerca da possibilidade de aplicação da exceção de contrato não cumprido.

Pelo contrário, o acórdão local assentou a premissa fática de que a parte recorrida, MATUZALÉM efetuou o adimplemento da prestação a que estava obrigada um ano antes de estar em mora a empresa que agora pretende a aplicação da referida exceção, não havendo nisto contrariedade ou negativa de vigência ao art. 476 do CC.

De fato, extrai-se do acórdão recorrido:

A alegação da ré de que o autor não poderia lhe exigir que cumprisse sua obrigação de entregar o imóvel, porque estava inadimplente desde a parcela vencida em 25/03/2011, não procede. Como se verifica do documento de fls. 69, houve atraso no pagamento de uma única parcela, no valor de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais), vencida no dia 25/03/2011, dentre trinta e duas parcelas adimplidas. Ademais, a referida parcela foi paga no dia 25/4/2011, com juros, correção monetária e multa.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Deve ser considerado, ainda, que, se o pagamento ocorreu em 25/4/2011 e, nesta data, a ré ainda não estava obrigada a entregar o imóvel, em razão do prazo de tolerância, não procede a alegação de que atrasou a entrega do imóvel por causa da mora do autor. Além disso, a mora da ré ocorreu após a data do pagamento da prestação, ou seja, após 28/6/2012, como já mencionado e, nesta data, o autor, já tinha quitado sua contraprestação (e-STJ, fl. 424).

A propósito, veja o seguinte precedente:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REJEIÇÃO PELA CORTE DE ORIGEM. ACÓRDÃO QUE FIXA A PREMISSA FÁTICA DE QUE A PARTE RECORRIDA EFETUOU O ADIMPLEMENTO DA PRESTAÇÃO A QUE ESTAVA OBRIGADA. PRETENSÃO DE QUE SEJA FORMADA NOVA CONVICÇÃO ACERCA DOS FATOS DA CAUSA A PARTIR DO REEXAME DAS PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. ALEGAÇÃO DE QUE A PRETENSÃO RECURSAL SE LIMITA À REVALORAÇÃO DA PROVA, À REQUALIFICAÇÃO JURÍDICA DOS FATOS ASSENTADOS NO ACÓRDÃO RECORRIDO OU À VIOLAÇÃO DE REGRAS DE DIREITO PROBATÓRIO. NÃO CARACTERIZAÇÃO. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. AUSÊNCIA DE ARGUMENTOS APTOS A INFIRMAR OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

1. O entendimento expresso no enunciado n. 7 da Súmula do STJ apenas pode ser afastado nas hipóteses em que o recurso especial veicular questões eminentemente jurídicas, sem impugnar o quadro fático delineado pelas instâncias ordinárias no acórdão recorrido.

2. **Somente se poderá dizer que a pretensão recursal se limita à reavaliação da prova quando o inconformismo veicular alegações de contrariedade ou negativa de vigência às normas legais federais atinentes ao direito probatório. Precedente.**

3. **Assentada pela Corte de origem a premissa fática de que a parte recorrida efetuou o adimplemento da prestação a que estava obrigada, impõe-se a rejeição da exceção de contrato não cumprido, não havendo nisso contrariedade ou negativa de vigência ao art. 476 do Código Civil.**

4. Se o agravante não traz argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, deve-se negar provimento ao agravo regimental. Precedente.

5. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 685.601/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 16/6/2015, DJe 24/6/2015 - sem destaque no original)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ademais, o acolhimento da pretensão de reconhecimento de influência da ausência de pagamento de uma parcela por parte do autor no descumprimento da obrigação na entrega do imóvel, capaz de ensejar a aplicação da exceção de contrato não cumprido como trazida pela parte ora agravante, empresa ré, demanda reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado a teor da Súmula nº 7 do STJ.

A propósito, o seguinte precedente:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. PERDA DAS PARCELAS PAGAS. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. CULPA CONCORRENTE RECONHECIDA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. SÚMULA 7/STJ.

1. A jurisprudência desta Corte orienta, há muito, que "o compromissário comprador que deixa de cumprir o contrato em face da insuportabilidade da obrigação assumida tem o direito de promover ação a fim de receber a restituição das importâncias pagas" (EResp 59870/SP, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/04/2002, DJ 09/12/2002 p. 281).

2. A pretensão de reconhecimento de influência da ausência de pagamentos por parte do autor no descumprimento da obrigação na entrega do imóvel, capaz de ensejar a aplicação da exceção de contrato não cumprido e afastar a culpa concorrente, como propugnada, demanda reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado a teor da Súmula 7 do STJ.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 433.419/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 7/10/2014, DJe 20/10/2014)

Dessa forma, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra esta decisão estará sujeito às normas do NCPC, inclusive no que tange ao cabimento de multa (arts. 1.021, § 4º e 1.026, § 2º) e honorários recursais (art. 85, § 11).

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0324296-7

**AgInt no
AREsp 835.145 / DF**

Números Origem: 00157409120128070006 00161964120128070006 20120610161965 20120610161965AGS

PAUTA: 23/08/2016

JULGADO: 23/08/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LINDÔRA MARIA ARAÚJO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EMARKI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS III S/A - SPE
ADVOGADOS : LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S)
RAFAEL LYCURGO LEITE NETO
AGRAVADO : MATUZALEM BRAGA DOS SANTOS
ADVOGADOS : IBANEIS ROCHA BARROS JUNIOR E OUTRO(S)
LUCAS MESQUITA DE MOURA E OUTRO(S)

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EMARKI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS III S/A - SPE
ADVOGADOS : LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S)
RAFAEL LYCURGO LEITE NETO
AGRAVADO : MATUZALEM BRAGA DOS SANTOS
ADVOGADOS : IBANEIS ROCHA BARROS JUNIOR E OUTRO(S)
LUCAS MESQUITA DE MOURA E OUTRO(S)

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 João Otávio de Noronha (Presidente) e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Marco Aurélio Bellizze.