



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.332.278 - SP (2018/0183857-5)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : CANDIDO RANGEL DINAMARCO - SP091537
RODRIGO LEPORACE FARRET - DF013841
BRUNO VASCONCELOS CARRILHO LOPES - SP206587
OSWALDO DAGUANO JÚNIOR - SP296878
DANIEL MENEGASSI ZOTARELI E OUTRO(S) - SP356159
DIEGO RANGEL ARAUJO - DF056315
AGRAVADO : RIGIN PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVADO : MEDITERRANEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : JAIR ALVES BARBOSA E OUTRO(S) - SP079334

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. RESCISÃO CONTRATUAL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
2. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente), Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 29 de outubro de 2019(Data do Julgamento)

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0183857-5

AgInt no
AREsp 1.332.278 /
SP

Número Origem: 10106620520148260361

EM MESA

JULGADO: 10/10/2019

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	CANDIDO RANGEL DINAMARCO - SP091537 RODRIGO LEPORACE FARRET - DF013841 BRUNO VASCONCELOS CARRILHO LOPES - SP206587 OSWALDO DAGUANO JÚNIOR - SP296878 DANIEL MENEGASSI ZOTARELI E OUTRO(S) - SP356159 DIEGO RANGEL ARAUJO - DF056315
AGRAVADO	:	RIGIN PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVADO	:	MEDITERRANEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	JAIR ALVES BARBOSA E OUTRO(S) - SP079334

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	CANDIDO RANGEL DINAMARCO - SP091537 RODRIGO LEPORACE FARRET - DF013841 BRUNO VASCONCELOS CARRILHO LOPES - SP206587 OSWALDO DAGUANO JÚNIOR - SP296878 DANIEL MENEGASSI ZOTARELI E OUTRO(S) - SP356159 DIEGO RANGEL ARAUJO - DF056315
AGRAVADO	:	RIGIN PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVADO	:	MEDITERRANEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	JAIR ALVES BARBOSA E OUTRO(S) - SP079334

CERTIDÃO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O presente feito foi retirado de pauta por indicação da Sra. Ministra Relatora.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.332.278 - SP (2018/0183857-5)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão mediante a qual neguei provimento a seu recurso especial, dada a incidência das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

O acórdão recorrido tem a seguinte ementa:

APELAÇÃO – OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO – RESCISÃO CONTRATUAL REALIZADA EM CONFORMIDADE COM O INSTRUMENTO FIRMADO PELAS PARTES – VALIDADE – EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO NO QUE CONCERNE AO PLEITO DECLARATÓRIO – DECISÃO MANTIDA – RECURSOS IMPROVIDOS.

A agravante afirma não serem aplicáveis ao caso as referidas Súmulas. Alega ser incontroversa a violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil.

Em sua impugnação, RIGIN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. e MEDITERRÂNEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. afirmam que o agravo não deve ser conhecido, em razão da regra do art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil; entendem que as razões do agravo são impugnações aos fundamentos da decisão que não admitiu o recurso especial, não da decisão agravada. Alegam que não houve violação de lei federal e que aplicáveis ao caso as Súmulas 5 desta Corte e 283 do STF.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.332.278 - SP (2018/0183857-5)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : CANDIDO RANGEL DINAMARCO - SP091537
RODRIGO LEPORACE FARRET - DF013841
BRUNO VASCONCELOS CARRILHO LOPES - SP206587
OSWALDO DAGUANO JÚNIOR - SP296878
DANIEL MENEGASSI ZOTARELI E OUTRO(S) - SP356159
DIEGO RANGEL ARAUJO - DF056315
AGRAVADO : RIGIN PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVADO : MEDITERRANEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : JAIR ALVES BARBOSA E OUTRO(S) - SP079334

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. RESCISÃO CONTRATUAL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
2. Agravo interno a que se nega provimento.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI(Relatora): O agravo não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

prospera.

Com efeito, os embargos de declaração de fls. 490/495 visavam ao novo julgamento da causa, sem que presentes as hipóteses previstas para essa modalidade de recurso. Neles foi discutido o teor de cláusulas contratuais, mas sem lograr afastar a conclusão de que a rescisão era opção acordada em favor de ambas as partes contratantes após o transcurso do prazo de 360 dias da data do pagamento do sinal.

Rejeito, por isso, a alegação de contrariedade aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

O recurso não poderia ser acolhido sem reexame de prova. A agravante insurge-se contra a rescisão contratual, entendendo fazer jus ao cumprimento do que foi acordado, com a transferência do imóvel para sua propriedade. O Tribunal de origem, todavia, verificou que a rescisão unilateral era faculdade prevista no contrato, de modo que proferiu acórdão cujo voto condutor tem os seguintes termos (e-STJ fl. 487):

Deveras, o contrato de opção é hialino ao estabelecer que a condição do negócio era a transformação do zoneamento do Município, permitindo a implantação no imóvel do Centro de Distribuição e Logística e de Indústria Categoria ID (fls. 38/44). Restou incontroverso nos autos que não houve alteração de zoneamento; a corrê Mediterrâneo, valendo-se da cláusula 5.5 do contrato, deu por rescindida a avença.

Destarte, válida a rescisão operada pela vendedora, pois realizada em conformidade com o instrumento firmado pelas partes, dada a possibilidade de qualquer das partes rescindir o contrato, não havendo que se falar em ausência de prazo para o exercício da opção de compra, uma vez que os subitens “b” e “c”, do item 1, do documento de fls. 256, fixam tanto o prazo como sua prorrogação. Ademais, a Apelante fez novas exigências para prorrogar a opção (fls. 256, item 4).

Como bem asseverou o MM. Juiz a quo: *Não por outro motivo, a primeira demandada endereçou à demandante e-mail em 03/11/2014 último dia do prazo pactuado entre as partes -, informando a elaboração de minuta para distratar a opção de venda entre as contratantes em razão do retrocesso na proposta legislativa de alteração de zoneamento do imóvel objeto da avença, por presumir a desistência da requerente em relação ao negócio celebrado* (fls. 68).

Assim, sendo legítima a rescisão contratual, à primeira Requerida assistia o direito de dispor do imóvel da maneira que lhe



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

aprouvesse - o que de fato ocorrera - sem que isso represente ofensa a direito da Autora na aquisição do imóvel. Nada impede que as Rés, através de concessões mútuas, convencionem valores diferenciados para satisfação de seus interesses.

A propósito, observo que, nas razões do recurso especial, a recorrente sustenta que exerceu a opção de compra do imóvel no dia 4.11.2014, antes de transcorridos os 360 dias do pagamento do sinal, data a partir da qual - segundo a cláusula 5.5, de teor incontroverso - ambos os contratantes teriam o direito de rescindir o contrato. Para a recorrente, o dia 6.11.2014 seria o último desses 360 dias durante os quais o direito de rescisão seria apenas dela.

Ocorre que a sentença consignou que o pagamento do sinal foi tido por realizado no dia 8.11.2013, de modo que o prazo final para que a autora manifestasse sua opção na aquisição do imóvel seria o dia 3.11.2014. Confira-se (e-STJ fl. 284):

Ademais, a considerar que a parcela de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) foi tida por realizada no ato da celebração do contrato (item 4.1, alínea "a"), celebrado em 08/11/2013, **o prazo final para que a autora manifestasse sua opção na aquisição do imóvel seria 03/11/2014** - extemporânea, portanto, a manifestação da autora, conforme se infere do "e-mail" e telegrama endereçados à corré Mediterrâneo (fls. 53/68 e 70/71).

Como visto acima, o acórdão tomado do julgamento da apelação, transcrevendo a sentença, também considerou o dia 3.11.2014 como o último dia do prazo pactuado entre as partes. Leia-se (e-STJ fl. 487):

"Como bem asseverou o MM. Juiz a quo: Não por outro motivo, a primeira demandada endereçou à demandante e-mail em 03/11/2014 último dia do prazo pactuado entre as partes (...)"

É certo que a recorrente, desde a inicial, sustentava que o prazo de 360 dias se encerraria apenas no dia 6.11.2014. Mas, diante da assertiva do acórdão recorrido, com base na sentença, de que tal prazo fatal se iniciara em 8.11.2013 e terminara em 3.11.2014, não questionou tais datas nos embargos de declaração a ele opostos, não sendo possível infirmar essa premissa de fato - expressamente adotada na origem - no âmbito do recurso especial.

Afastar essas conclusões é inviável em recurso especial, consoante dispõem as Súmulas 5 e 7 do STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.
É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0183857-5 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.332.278 /
SP

Número Origem: 10106620520148260361

EM MESA

JULGADO: 29/10/2019

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **RENATO BRILL DE GOES**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: CANDIDO RANGEL DINAMARCO - SP091537 RODRIGO LEPORACE FARRET - DF013841 BRUNO VASCONCELOS CARRILHO LOPES - SP206587 OSWALDO DAGUANO JÚNIOR - SP296878 DANIEL MENEGASSI ZOTARELI E OUTRO(S) - SP356159 DIEGO RANGEL ARAUJO - DF056315
AGRAVADO	: RIGIN PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVADO	: MEDITERRANEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	: JAIR ALVES BARBOSA E OUTRO(S) - SP079334

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: CANDIDO RANGEL DINAMARCO - SP091537 RODRIGO LEPORACE FARRET - DF013841 BRUNO VASCONCELOS CARRILHO LOPES - SP206587 OSWALDO DAGUANO JÚNIOR - SP296878 DANIEL MENEGASSI ZOTARELI E OUTRO(S) - SP356159 DIEGO RANGEL ARAUJO - DF056315
AGRAVADO	: RIGIN PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVADO	: MEDITERRANEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	: JAIR ALVES BARBOSA E OUTRO(S) - SP079334

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente), Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.