



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 194.849 - SP (2012/0131322-4)

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
AGRAVANTE : OSVALDO LOUREIRO FILHO
ADVOGADO : MARIANA DE REZENDE LOUREIRO ALMEIDA PRADO
AGRAVADO : NORMA CAMPOS GUIMARÃES
ADVOGADO : RUI GUIMARÃES VIANNA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO E REINTEGRAÇÃO. INADIMPLÊNCIA INCONTROVERSA. PAGAMENTO QUASE INTEGRAL DO VALOR DO IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL EXORBITANTE. ARTIGO 413 DO CÓDIGO CIVIL. INCIDÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. IMPROVIMENTO.

1.- A análise da alegação recursal demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, obstado nesta instância, conforme o disposto na Súmula 7/STJ.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar a conclusão do julgado, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental 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, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 11 de dezembro de 2012(Data do Julgamento)

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 194.849 - SP (2012/0131322-4)

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
AGRAVANTE : OSVALDO LOUREIRO FILHO
ADVOGADO : MARIANA DE REZENDE LOUREIRO ALMEIDA PRADO
AGRAVADO : NORMA CAMPOS GUIMARÃES
ADVOGADO : RUI GUIMARÃES VIANNA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

1.- OSVALDO LOUREIRO FILHO interpõe Agravo Regimental contra decisão que negou provimento ao Agravo, nos termos do artigo 544, § 4º, II, *a*, do Código de Processo Civil.

2.- Pede a reforma da decisão agravada, sob a alegação de que deve ser afastado o óbice da Súmula 7/STJ, *in verbis* (e-STJ fls. 321/322):

20. A r. decisão monocrática de fls. , ao analisar o dissídio apresentado pelo Agravante, deixou de conhece-lo com fundamento na Súmula 7, pois o confronto analítico dos acórdãos demandaria reexame de provas. Contudo, Excelências, o Agravante entende que o óbice da Súmula 7 aplicar-se-ia exclusivamente à matéria de lei (alínea 'a') - e não ao dissídio. Fosse assim, nenhum recurso fundado na alínea 'c' poderia ser conhecido porque demandaria o confronto de duas situações fáticas e de dois direitos.

21. Com efeito, o dissídio está também evidenciado apenas no direito colocado, sem necessidade do reexame de fatos e das cláusulas contratuais. Enquanto o v. Acórdão recorrido entendeu que a resolução do contrato com a restituição do status quo ante seria onerosa à devedora, os vv. Acórdãos dissidentes são unânimes no sentido de ser cabível o reconhecimento da resolução do contrato pela inadimplência, da restituição dos valores já pagos pelo comprador e dos pela posse injusta do imóvel, para "coibir os abusos porventura verificados na longa permanência nos bens por inadimplentes contratuais".

É o breve relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 194.849 - SP (2012/0131322-4)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

3.- A irresignação não merece prosperar.

4.- A decisão agravada, ao negar provimento ao Agravo, assim o fez pelos seguintes fundamentos (e-STJ fls. 311/314):

5.- Inicialmente, em relação à alegada afronta do artigo 93, inciso IX, da Constituição Federal, verifica-se que a análise é inviável em Recurso Especial, sob pena de se usurpar a competência do Supremo Tribunal Federal, nos termos do art. 102 da Constituição Federal (ut, entre outros, REsp nºs 72.995/RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, DJ de 14.06.2004; 416.340/SP, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, DJ de 22.03.2004 e 439.697/ES, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, DJ de 30.06.2003).

6.- Ademais, observa-se que não se viabiliza o Recurso Especial pela indicada violação do artigo 535, incisos I e II, do Código de Processo Civil. Isso porque, embora rejeitados os Embargos de Declaração, verifica-se que a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão do Agravante.

A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

7.- Com efeito, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao analisar o conjunto fático-probatório presente nos autos, assim decidiu (e-STJ fls. 153/156):

Pese o argumentando, tem-se que o juízo de primeiro grau deu a melhor solução à causa.

É certo que a adquirente pagou a quase totalidade do imóvel (R\$ 100.000,00), ao passo que o restante (R\$ 20.000,00) dependia da expedição e registro do formal de partilha, a partir de quando poderia ser outorgada a escritura.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O tempo decorrido desde a assinatura do contrato (01.12.2006) e até a regularização do bem para a outorga da escritura (02.09.2009 fls. 42), foi o de aproximadamente três anos, período em que a adquirente permaneceu residindo no imóvel, mostrando-se injusta a incidência da cláusula penal, o que colocaria a ré em extrema desvantagem.

Bem aplicou o juízo o art. 413 do Código Civil, trazendo aos autos preceitos doutrinários de pertinência e aplicáveis ao caso, não se discrepando disto o entendimento jurisprudencial:

(...)

Mais não é preciso a manter-se o decidido, inclusive quanto à sucumbência, pois, como justificado pelo digno sentenciante:

“[...] vale salientar novamente, a propósito, a inércia do autor como um dos fatores preponderantes para a inadimplência da ré, a qual teve de aguardar por longo período de tempo a regularização do formal de partilha dos espólios prometida, tudo a também comprometer suas finanças e frustrar sua expectativa de obter em tempo razoável a referida documentação no sentido de poder desfrutar de forma ampla todos os direitos de propriedade atrelados ao bem adquirido. Daí mais uma razão para a necessária alteração do valor da cláusula penal ora debatida. De rigor, assim, a procedência parcial da demanda.”

Essas as razões pelas quais se entende não ser possível acolher o recurso interposto, manifestando-se aqui o quanto se tem como necessário e suficiente à solução da causa, dentro da moldura em que apresentada e segundo o espectro da lide e legislação incidente na espécie, sem ensejo a disposição diversa e conducente a outra conclusão, inclusive no tocante a eventual préquestionamento de questão federal, anotando-se, por fim, haver-se decidido a matéria consoante o que a turma julgadora teve como preciso a tanto, na formação de sua convicção, sem ensejo a que se afirme sobre eventual descon sideração ao que quer que seja, no âmbito do debate travado entre os litigantes.

Assim, para infirmar os fundamentos do Acórdão recorrido e acolher a tese sustentada pelo Agravante seria necessário proceder à interpretação de cláusulas contratuais e ao reexame de provas, o que é vedado nesta instância, a teor das Súmulas 5 e 7 desta Corte. Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. IMPROVIMENTO.

1.- A análise da alegação recursal demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório, obstado nesta instância, conforme o disposto nas Súmulas/STJ 5 e 7.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar a conclusão alvitrada, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no AREsp 138.497/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/04/2012, DJe 08/05/2012)

8.- Da mesma forma, o dissídio jurisprudencial não restou demonstrado, haja vista que a matéria debatida nos autos não pode ser examinada por esta via especial, por força do contido na referida Súmula 7/STJ. Nesse sentido:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 7/STJ.

1. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental em face dos princípios da fungibilidade recursal e da economia processual.

2. "Não se caracteriza o dissídio jurisprudencial quando, para a comprovação da similitude dos casos confrontados, for necessário o reexame de prova. Aplicação da Súmula n.º 7 desta Corte" (REsp 613.767-MT, rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro, DJ 03/05/2004).

3. Agravo regimental desprovido.

(EDcl no REsp 412020/MT, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 12/05/2009, DJe 25/05/2009)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

5.- O Agravante não trouxe nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, que está em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, devendo a decisão ser mantida por seus próprios fundamentos.

6.- Pelo exposto, nega-se provimento ao Agravo Regimental.

Ministro SIDNEI BENETI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0131322-4

AgRg no
AREsp 194.849 / SP

Números Origem: 165768520108260562 5620120100165765 58810 5882010

EM MESA

JULGADO: 11/12/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. BRASILINO PEREIRA DOS SANTOS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : OSVALDO LOUREIRO FILHO
ADVOGADO : MARIANA DE REZENDE LOUREIRO ALMEIDA PRADO
AGRAVADO : NORMA CAMPOS GUIMARÃES
ADVOGADO : RUI GUIMARÃES VIANNA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : OSVALDO LOUREIRO FILHO
ADVOGADO : MARIANA DE REZENDE LOUREIRO ALMEIDA PRADO
AGRAVADO : NORMA CAMPOS GUIMARÃES
ADVOGADO : RUI GUIMARÃES VIANNA 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 regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva e Nancy Andrigli votaram com o Sr. Ministro Relator.