



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 672.563 - DF (2015/0046293-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : EMARKI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS III S/A DPR
ADVOGADOS : LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S)
RAFAEL LYCURGO LEITE NETO
AGRAVADO : JOSÉ TEIXEIRA MARQUES JUNIOR
ADVOGADO : SUELEN FERNANDA DE SOUZA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/1973) – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO EM RAZÃO DA INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

IRRESIGNAÇÃO DA REQUERIDA/CONSTRUTORA.

1. O Tribunal de origem consignou que, a despeito de ter o autor, ao longo do contrato, deixado de cumprir com a obrigação pactuada relativamente ao pagamento das parcelas da avença na data de seu vencimento, verificou-se estar adimplente na data limite para entrega da unidade imobiliária, o que torna inaplicável a exceção do contrato não cumprido.

2. Nesse contexto, rever a conclusão do Tribunal *a quo* acerca da adimplência ou não do comprador/adquirente, para fins de aplicação da exceção do contrato não cumprido, demandaria o reexame de provas, providência que encontra óbice na Súmula 7 desta Corte Superior.

3. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 26 de abril de 2016 (Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 672.563 - DF (2015/0046293-2)

AGRAVANTE : EMARKI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS III S/A DPR
ADVOGADOS : LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S)
RAFAEL LYCURGO LEITE NETO
AGRAVADO : JOSÉ TEIXEIRA MARQUES JUNIOR
ADVOGADO : SUELEN FERNANDA DE SOUZA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Cuida-se de agravo regimental interposto por EMARKI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS III S/A em face de decisão monocrática da lavra deste signatário, que negou provimento ao recurso, em razão do óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Irresignada (fls. 601-607), a agravante aponta ser inaplicável à espécie os enunciados 5 e 7 da Súmula do STJ, na medida em que o contexto fático restou claramente delineado pelo acórdão recorrido. Aduz ser aplicável a exceção do contrato não cumprido, na hipótese em que o recorrido atrasa parcelas no curso do contrato, mesmo que não se encontre inadimplente na data da entrega do imóvel.

Requer, por fim, a reconsideração da decisão monocrática ou a submissão do regimental ao Colegiado desta Corte.

Sem impugnação da parte *ex adversa*.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 672.563 - DF (2015/0046293-2)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/1973) – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO EM RAZÃO DA INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

IRRESIGNAÇÃO DA REQUERIDA/CONSTRUTORA.

1. O Tribunal de origem consignou que, a despeito de ter o autor, ao longo do contrato, deixado de cumprir com a obrigação pactuada relativamente ao pagamento das parcelas da avença na data de seu vencimento, verificou-se estar adimplente na data limite para entrega da unidade imobiliária, o que torna inaplicável a exceção do contrato não cumprido.

2. Nesse contexto, rever a conclusão do Tribunal *a quo* acerca da adimplência ou não do comprador/adquirente, para fins de aplicação da exceção do contrato não cumprido, demandaria o reexame de provas, providência que encontra óbice na Súmula 7 desta Corte Superior.

3. Agravo regimental desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Observa-se que os argumentos trazidos pela recorrente mostram-se insuficientes para infirmar a decisão agravada, a qual deve ser mantida.

1. Adequada a decisão agravada, porquanto não merece prosperar a insurgência voltada ao reconhecimento da exceção do contrato não cumprido.

Nos termos do artigo 476 do Código Civil, *"nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro"*.

Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem, à luz do conjunto fático-probatório dos autos, considerou que o artigo 476 do CC/2002 não se aplica ao presente caso, da forma pretendida pela construtora/recorrente, visto que o comprador/recorrido não se encontrava inadimplente.

Confira-se, a propósito, os excertos do acórdão recorrido (fl. 485):

Independentemente de o apelado ter impugnado ou não o argumento da construtora Requerida sobre o suposto inadimplemento ("O autor, ao



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

longo do contrato, deixou de cumprir com a obrigação pactuada, não tendo pago diversas, inúmeras parcelas nas respectivas datas de vencimento" - contestação - fl. 80) e os documentos anexados, ao compulsar ao autos, verifica-se, fl. 389 a planilha (extraída das fichas financeiras), que na data limite para entrega da unidade imobiliária (17/09/2012), o contratante, ora apelado, não estava em mora. Da referida planilha se observa mero atraso em algumas parcelas, o que, de fato, recaiu em ônus (juros e multa) para o comprador, encargos que são, imediatamente, incluídos nas parcelas mensais a vencer.

Sendo assim, para apreciação do mérito do apelo extremo (aplicação da *exceptio non adimpleti contractus*), seria imprescindível derruir a afirmação contida no *decisum* atacado - de que o comprador se encontrava adimplente à época da data limite para entrega do imóvel -, o que, forçosamente, ensejaria rediscussão de matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais constantes do processo, na espécie, os óbices das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, motivo pelo qual é manifesto o descabimento do recurso especial.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONSTRUTORA. **EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO.** SÚMULA 293/STF. **SÚMULAS 5 E 7/STJ.** NÃO DEMONSTRAÇÃO DA DIVERGÊNCIA. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

(...)

2. Inviável o recurso especial quando, para alcançar conclusão diversa daquela a que chegou o Tribunal de origem, seria imprescindível o reexame de prova e a reinterpretação de cláusula contratual. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

(...)

4. Agravo regimental a que se nega provimento. (Grifamos).

(AgRg no AREsp 417.724/ES, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11/03/2014, DJe 19/03/2014)

A *contrario sensu*, também a jurisprudência:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. (...) **ART. 476 DO CC. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO ALEGADO DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO.** SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

(...)

4. Quanto ao art. 476 do Código Civil, observa-se que o col. Tribunal a *quo* entendeu pela procedência da ação monitória, na medida em que o recebimento das mercadorias, pela parte ora agravante, ficou provado nos autos, situação de que legitima a cobrança dos cheques apresentados.

5. Nesse contexto, a modificação de tal entendimento lançado no v.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

acórdão recorrido, nos moldes em que ora postulada, para o fim de descaracterizar a entrega das mercadorias, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

6. Agravo regimental a que se nega provimento. (Grifamos).

(AgRg no AREsp 321.078/PE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/03/2015, DJe 20/04/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADIMPLEMENTO DE MENSALIDADE ESCOLAR. ALEGAÇÕES DE DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO DE ENSINO. **EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. INEXISTÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.** AGRAVO DESPROVIDO.

1. A convicção a que chegou o acórdão recorrido, no sentido da comprovação da prestação do serviço educacional e da ausência de pagamento das mensalidades, decorreu da análise do conjunto fático-probatório, razão pela qual o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, o que é inviável em face do óbice previsto na Súmula 7 desta Corte.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 561.993/PA, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 17/03/2015, DJe 14/04/2015)

AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO MONITÓRIA. RESILIÇÃO CONTRATUAL. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. PRETENSÃO DE REAPRECIACÃO DE MATÉRIA FÁTICA E CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO. APLICAÇÃO DE MULTA.

(...)

2. Tendo o Tribunal estadual se amparado na interpretação do contrato, bem como na análise exauriente dos elementos de prova constantes nos autos para formar a convicção e **repelir as alegações de incidência da exceção do contrato não cumprido, a inversão do julgado encontra óbice intransponível nas Súmulas 05 e 07** desta Corte Superior de Justiça.

3. Agravo regimental a que se nega provimento com aplicação de multa. (Grifamos).

(AgRg no AREsp 265.948/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/09/2013, DJe 27/09/2013)

2. Do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0046293-2 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 672.563 / DF**

Números Origem: 01022196820138070001 20130111022197 20130111022197AGS

PAUTA: 26/04/2016

JULGADO: 26/04/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EMARKI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS III S/A DPR
ADVOGADOS : RAFAEL LYCURGO LEITE NETO
LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOSÉ TEIXEIRA MARQUES JUNIOR
ADVOGADO : SUELEN FERNANDA DE SOUZA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : EMARKI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS III S/A DPR
ADVOGADOS : RAFAEL LYCURGO LEITE NETO
LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOSÉ TEIXEIRA MARQUES JUNIOR
ADVOGADO : SUELEN FERNANDA DE SOUZA E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.