



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.163.133 - SP (2009/0020913-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ANA CLÁUDIA APARECIDA ANDRETA CHERÁCOMO E OUTROS
ADVOGADOS : CLEIDE RODRIGUES AGOSTINHO
JOSÉ HENRIQUE DE ARAÚJO
AGRAVADO : JOSE WILSON MAIA SALDANHA
ADVOGADO : HERIBERTO POZZUTO E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOSE ARMANDO MAZZO E OUTRO
ADVOGADO : PATRÍCIA LAURINDO GERVAIS

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO DE GLEBA. AUSÊNCIA DA OBRIGAÇÃO DE IMPLEMENTAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO DA ÁREA. CONCLUSÃO EM SENTIDO CONTRÁRIO. REEXAME DE PROVAS. OMISSÃO E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. AGRADO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1 - Afastam-se as alegações de ocorrência de omissão e falta de fundamentação, pois a Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as matérias que lhe foram submetidas, motivo pelo qual o acórdão recorrido não padece de omissão, contradição ou obscuridade. Ressalta-se que não se pode confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional, ou ausência de fundamentação.

2 - De outra parte, o Tribunal de origem, à vista das circunstâncias fáticas da causa, manteve a sentença que julgou improcedente o pedido de rescisão contratual, afirmando que os réus, ora agravados, não tinham assumido a obrigação contratual de implementar o condomínio. Rever tal entendimento, nos moldes em que ora postulado, demandaria análise do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ, que dispõe: "*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*"

3 - Agrado regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agrado regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 16 de agosto de 2012(Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.163.133 - SP (2009/0020913-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ANA CLÁUDIA APARECIDA ANDRETA CHERÁCOMO E
OUTROS
ADVOGADOS : CLEIDE RODRIGUES AGOSTINHO
JOSÉ HENRIQUE DE ARAÚJO
AGRAVADO : JOSE WILSON MAIA SALDANHA
ADVOGADO : HERIBERTO POZZUTO E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOSE ARMANDO MAZZO E OUTRO
ADVOGADO : PATRÍCIA LAURINDO GERVAIS

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO: Trata-se de agravo regimental interposto contra decisão que negou provimento a agravo de instrumento, em razão do óbice da Súmula 7/STJ, bem como por não ter ficado demonstrada a omissão e falta de fundamentação do acórdão proferido pelo Tribunal de origem.

Os agravantes, além de reiteraram a tese de que o Tribunal de origem não teria se pronunciado acerca de questões relevantes para o deslinde da controvérsia, buscam ver afastada a apontada incidência da Súmula 7 do STJ, enfatizando que não há falar em reexame de provas, que nem sequer foram analisadas pelas instâncias ordinárias.

Por fim, requerem a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma Julgadora.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.163.133 - SP (2009/0020913-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ANA CLÁUDIA APARECIDA ANDRETA CHERÁCOMO E OUTROS
ADVOGADOS : CLEIDE RODRIGUES AGOSTINHO
JOSÉ HENRIQUE DE ARAÚJO
AGRAVADO : JOSE WILSON MAIA SALDANHA
ADVOGADO : HERIBERTO POZZUTO E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOSE ARMANDO MAZZO E OUTRO
ADVOGADO : PATRÍCIA LAURINDO GERVAIS

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator): A irresignação não merece acolhimento.

Consoante bem anotado na decisão agravada, afastam-se as alegações de ocorrência de omissão e falta de fundamentação, pois a Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as matérias que lhe foram submetidas, motivo pelo qual o acórdão recorrido não padece de omissão, contradição ou obscuridade. Ressalta-se que não se pode confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional, ou ausência de fundamentação.

De outra parte, o Tribunal de origem, à vista das circunstâncias fáticas da causa, manteve a sentença que julgou improcedente o pedido de rescisão contratual, afirmando que os réus, ora agravados, não tinham assumido a obrigação contratual de implementar o condomínio. Por oportuno, confirmam-se os seguintes excertos do voto condutor do julgado prolatado na instância ordinária:

"Resta salientar que o fundamento do pedido rescisório é terem os autores sido enganados com a afirmação de que estariam comprando lotes em loteamento que seria regularizado pelos vendedores. Contudo, basta o exame do contrato para que se verifique não terem os compradores adquiridos lotes individuais, mas uma gleba única que seria no futuro dividida em vinte quotas. Nada consta no contrato sobre qualquer obrigação dos vendedores em promover e legalizar no local um loteamento. Ao contrário, o compromisso assumido, depois do pagamento, foi o de outorgar escritura de toda a gleba aos compradores.

A forma como redigida o contrato não revela nenhuma obrigação dos vendedores em realizar o loteamento para particularizar as vinte quotas, nem a planta sem aprovação da Municipalidade significava que a obrigação de implementar o loteamento ou a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

divisão fosse dos vendedores. E não é possível em pleno século XXI, que um negócio imobiliários com vinte adquirentes de uma gleba maior não previsse a obrigação dos vendedores caso fosse mesmo deles a de constituir no local um loteamento.

A prova oral bem analisada na r. sentença é suficiente para permitir a conclusão de que a obrigação de desmembramento era dos compradores, como narrado pelo comprador Maurício Quinquo, ouvido como informante (fls. 193), que sabia da necessidade de regularizar a área junto à Municipalidade para o loteamento e abertura de ruas, obrigações que tinha ser dos compradores e não dos vendedores. A importância do depoimento está no fato de ser um dos compradores.

Não parece crível que José Wilson, de fato o proprietário da gleba que antes teria adquirido de Aparecida e José Armando, ao organizar o grupo de pessoas que ficaria com as vinte quotas, tenha conseguido enganar a todos com a simples conversa de que implementaria um loteamento e um efetivo contrato que nada impunha quanto à regularização da área pelos vendedores." (fls. 47/48)

Rever tal entendimento, nos moldes em que ora postulado, demandaria análise do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ, que dispõe: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

Diante do exposto, nega-se provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2009/0020913-8 **PROCESSO ELETRÔNICO** **Ag** **AgRg no**
1163133 / SP

Números Origem: 5272003 5449104 5449104902

EM MESA

JULGADO: 16/08/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANA CLÁUDIA APARECIDA ANDRETA CHERÁCOMO E OUTROS
ADVOGADOS : JOSÉ HENRIQUE DE ARAÚJO
CLEIDE RODRIGUES AGOSTINHO
AGRAVADO : JOSE WILSON MAIA SALDANHA
ADVOGADO : HERIBERTO POZZUTO E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOSE ARMANDO MAZZO E OUTRO
ADVOGADO : PATRÍCIA LAURINDO GERVAIS

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : ANA CLÁUDIA APARECIDA ANDRETA CHERÁCOMO E OUTROS
ADVOGADOS : JOSÉ HENRIQUE DE ARAÚJO
CLEIDE RODRIGUES AGOSTINHO
AGRAVADO : JOSE WILSON MAIA SALDANHA
ADVOGADO : HERIBERTO POZZUTO E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOSE ARMANDO MAZZO E OUTRO
ADVOGADO : PATRÍCIA LAURINDO GERVAIS

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA 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 Sr. Ministro Relator.

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