



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 733.630 - DF (2015/0152693-8)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : ROSILENE GOMES DA SILVA
ADVOGADOS : CECILIA DE MELLO CERQUEIRA ZARUR
FERNANDA SANTOS SAMPAIO SANTORO
AGRAVADO : JULIANA MARIA DA COSTA SANTOS
AGRAVADO : JOSE ANTONIO DOS SANTOS
AGRAVADO : MILTON DIONISIO SIMAO DA COSTA
AGRAVADO : MEIRE ROSALI PARDO SOLA
AGRAVADO : ADRIANA MARIA DA COSTA
AGRAVADO : ELIZABETH MARIA DA COSTA BOLZAN
AGRAVADO : PAULO AFONSO BOLZAN
AGRAVADO : JOAQUIM PEDRO DA COSTA NETO
AGRAVADO : LUCY BALDAN DA COSTA
AGRAVADO : MIGUEL SIMAO DA COSTA
AGRAVADO : MARIA ANDREZA COSTA BARBOSA
ADVOGADOS : FELIPE DE SOUZA PINTO E OUTRO(S)
PABLO FIGUEIREDO LEITE KRAFT

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. INTIMAÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA NA VIGÊNCIA DO CPC/1973. REAVALIAÇÃO DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. No caso concreto, o Tribunal de origem examinou os elementos fáticos dos autos para concluir pela existência de culpa recíproca no descumprimento contratual. Dessa forma, o exame da pretensão recursal no sentido de verificar a alegada culpa exclusiva dos recorridos demandaria o reexame das cláusulas contratuais e provas dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial.

3. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

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 e Maria Isabel Gallotti (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília-DF, 07 de abril de 2016(Data do Julgamento)

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 733.630 - DF (2015/0152693-8)

RELATOR	: MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE	: ROSILENE GOMES DA SILVA
ADVOGADOS	: CECILIA DE MELLO CERQUEIRA ZARUR FERNANDA SANTOS SAMPAIO SANTORO
AGRAVADO	: JULIANA MARIA DA COSTA SANTOS
AGRAVADO	: JOSE ANTONIO DOS SANTOS
AGRAVADO	: MILTON DIONISIO SIMAO DA COSTA
AGRAVADO	: MEIRE ROSALI PARDO SOLA
AGRAVADO	: ADRIANA MARIA DA COSTA
AGRAVADO	: ELIZABETH MARIA DA COSTA BOLZAN
AGRAVADO	: PAULO AFONSO BOLZAN
AGRAVADO	: JOAQUIM PEDRO DA COSTA NETO
AGRAVADO	: LUCY BALDAN DA COSTA
AGRAVADO	: MIGUEL SIMAO DA COSTA
AGRAVADO	: MARIA ANDREZA COSTA BARBOSA
ADVOGADOS	: FELIPE DE SOUZA PINTO E OUTRO(S) PABLO FIGUEIREDO LEITE KRAFT

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo regimental (e-STJ fls. 481/489) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Em suas razões, a agravante sustenta que não busca o reexame de fatos ou provas, "mas sim o simples cumprimento do contrato firmado entre as partes, o qual claramente estabelece a multa do pagamento em dobro do arras, no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), à parte que der causa a sua rescisão" (e-STJ fl. 484). Argumenta que "o fato dos agravados serem os autores da ação de rescisão contratual contra a agravante, por si só já comprova que a rescisão se deu unilateralmente por eles, não havendo necessidade de reexame de fatos ou provas" (e-STJ fl. 485).

Ao final, requer o provimento do recurso.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 733.630 - DF (2015/0152693-8)

RELATOR	: MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE	: ROSILENE GOMES DA SILVA
ADVOGADOS	: CECILIA DE MELLO CERQUEIRA ZARUR FERNANDA SANTOS SAMPAIO SANTORO
AGRAVADO	: JULIANA MARIA DA COSTA SANTOS
AGRAVADO	: JOSE ANTONIO DOS SANTOS
AGRAVADO	: MILTON DIONISIO SIMAO DA COSTA
AGRAVADO	: MEIRE ROSALI PARDO SOLA
AGRAVADO	: ADRIANA MARIA DA COSTA
AGRAVADO	: ELIZABETH MARIA DA COSTA BOLZAN
AGRAVADO	: PAULO AFONSO BOLZAN
AGRAVADO	: JOAQUIM PEDRO DA COSTA NETO
AGRAVADO	: LUCY BALDAN DA COSTA
AGRAVADO	: MIGUEL SIMAO DA COSTA
AGRAVADO	: MARIA ANDREZA COSTA BARBOSA
ADVOGADOS	: FELIPE DE SOUZA PINTO E OUTRO(S) PABLO FIGUEIREDO LEITE KRAFT

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. INTIMAÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA NA VIGÊNCIA DO CPC/1973. REAVALIAÇÃO DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. No caso concreto, o Tribunal de origem examinou os elementos fáticos dos autos para concluir pela existência de culpa recíproca no descumprimento contratual. Dessa forma, o exame da pretensão recursal no sentido de verificar a alegada culpa exclusiva dos recorridos demandaria o reexame das cláusulas contratuais e provas dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial.

3. Agravo regimental desprovido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 733.630 - DF (2015/0152693-8)

RELATOR	: MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE	: ROSILENE GOMES DA SILVA
ADVOGADOS	: CECILIA DE MELLO CERQUEIRA ZARUR FERNANDA SANTOS SAMPAIO SANTORO
AGRAVADO	: JULIANA MARIA DA COSTA SANTOS
AGRAVADO	: JOSE ANTONIO DOS SANTOS
AGRAVADO	: MILTON DIONISIO SIMAO DA COSTA
AGRAVADO	: MEIRE ROSALI PARDO SOLA
AGRAVADO	: ADRIANA MARIA DA COSTA
AGRAVADO	: ELIZABETH MARIA DA COSTA BOLZAN
AGRAVADO	: PAULO AFONSO BOLZAN
AGRAVADO	: JOAQUIM PEDRO DA COSTA NETO
AGRAVADO	: LUCY BALDAN DA COSTA
AGRAVADO	: MIGUEL SIMAO DA COSTA
AGRAVADO	: MARIA ANDREZA COSTA BARBOSA
ADVOGADOS	: FELIPE DE SOUZA PINTO E OUTRO(S) PABLO FIGUEIREDO LEITE KRAFT

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece ser acolhida.

Correta a decisão que negou provimento ao agravo nos próprios autos. A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 476/478):

"Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC, art. 544) interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial por incidência da Súmula n. 7/STJ (e-STJ fls. 432/433).

No agravo (e-STJ fls. 437/446), a recorrente alega o preenchimento dos requisitos de admissibilidade do mencionado recurso.

O acórdão proferido pelo TJDFT está assim ementado (e-STJ fls. 354/355):

'APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. CULPA RECÍPROCA. NÃO INCIDÊNCIA DA MULTA CONTRATUAL. RETORNO DAS PARTES AO *STATUS QUO ANTE*. RESTITUIÇÃO DO SINAL. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO PELO PERÍODO DE OCUPAÇÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA E EQUIVALENTE. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

1. Havendo culpa recíproca no inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda, devem as partes retornar ao *status quo ante*, sem a incidência da penalidade prevista contratualmente.

2. Como consequência do retorno das partes ao estado anterior, os promitentes vendedores devem devolver à promissária compradora o valor pago a título de sinal, enquanto esta deve devolver o imóvel e indenizar os proprietários pelo período de ocupação do bem, haja vista a vedação ao



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

enriquecimento sem causa, a teor do artigo 884 do Código Civil.

3. Nos termos do caput do artigo 21 do Código de Processo Civil, se cada litigante for em parte vencedor e vencido, serão recíproca e proporcionalmente distribuídos e compensados entre eles os honorários e as despesas processuais.

4. Apelação conhecida e parcialmente provida.'

Os embargos de declaração opostos ao acórdão que julgou a apelação foram parcialmente acolhidos (e-STJ fls. 377/386).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 397/407), fundado no art. 105, III, 'a', da CF, a recorrente apontou ofensa aos arts. 418 e 422 do CC/2002, sustentando que a culpa exclusiva dos recorridos os sujeitariam às penas contratuais.

Contraminuta apresentada pelos recorridos (e-STJ fls. 450/464).

É o relatório.

Decido.

Conheço do agravo.

O recurso especial, no entanto, não deve ser conhecido, pois sofre óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ao julgar a apelação, a Corte distrital consignou o seguinte (e-STJ fl. 361):

'Evidente, portanto, que as partes contratantes não adimpliram os prazos ajustados por motivos alheios à própria vontade, sendo certo que agiram com culpa ao acordarem prazos exíguos, dos quais não detinham controle.

Como visto, (i) o processo de inventário não foi finalizado a tempo por motivos inerentes ao mecanismo do Judiciário, o que impediu os apelantes de cumprirem o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias ajustado na cláusula segunda do instrumento de promessa de compra e venda; (ii) a extensa documentação necessária para a obtenção do financiamento foi obtida com demora e ainda precisou ser renovada; e (iii) a instuição financeira demorou na análise da proposta, o que fez com o que o prazo de 40 (quarenta) dias estipulado para a apelada providenciar a escritura, o financiamento e os restantes dos pagamentos fosse extrapolado.

Ora, os atrasos foram sucessivos, por circunstâncias estranhas à vontade dos contrantes, o que implicou o descumprimento do prazo pelos promitentes vendedores e, conseqüentemente, o subsequente prazo imputado à promissária compradora, de modo que nenhuma das partes contratantes pode sofrer as consequências da penalidade imposta para o descumprimento contratual se não contribuíram para o ocorrido.

Com efeito, em que pese uma parte imputar à outra a responsabilidade exclusiva pelo descumprimento das obrigações impostas, é de se ver que tanto os apelantes quanto a apelada não atenderam aos ditames do avençado, sendo ambos responsáveis pela resolução do contrato.'

Da análise do contexto fático e das estipulações contratuais, concluiu-se pela culpa recíproca das partes ao pactuar prazos muito reduzidos, que fugiam a seu controle.

Em tais circunstâncias, não há como alterar o que se decidiu na segunda instância, por causa dos impedimentos sumulares mencionados.

Diante do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo, nos termos do art. 544, § 4º, II, 'a', do CPC.

Publique-se e intimem-se."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Inafastável o óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

O Tribunal de origem examinou os elementos fáticos dos autos para concluir pela ocorrência de culpa recíproca no inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda. Dessa forma, o exame da pretensão recursal no sentido de verificar que a culpa seria apenas dos recorridos demandaria nova análise da prova dos autos, o que é inviável em recurso especial.

Registre-se que, ao contrário do que alega a ora recorrente, o fato dos agravados terem ajuizado ação de rescisão contratual não faz prova de que estes rescindiriam unilateralmente o contrato, tendo em vista que a ação foi proposta exatamente para buscar o reconhecimento do inadimplemento contratual pela compromissária compradora e a cobrança da multa contratual.

Dessa forma, não prosperam as alegações da agravante, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0152693-8 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 733.630 / DF**

Números Origem: 01700134820098070001 1700134820098070001 20090111700135 20090111700135AGS

PAUTA: 07/04/2016

JULGADO: 07/04/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **HUMBERTO JACQUES DE MEDEIROS**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ROSILENE GOMES DA SILVA
ADVOGADOS	: FERNANDA SANTOS SAMPAIO SANTORO CECILIA DE MELLO CERQUEIRA ZARUR
AGRAVADO	: JULIANA MARIA DA COSTA SANTOS
AGRAVADO	: JOSE ANTONIO DOS SANTOS
AGRAVADO	: MILTON DIONISIO SIMAO DA COSTA
AGRAVADO	: MEIRE ROSALI PARDO SOLA
AGRAVADO	: ADRIANA MARIA DA COSTA
AGRAVADO	: ELIZABETH MARIA DA COSTA BOLZAN
AGRAVADO	: PAULO AFONSO BOLZAN
AGRAVADO	: JOAQUIM PEDRO DA COSTA NETO
AGRAVADO	: LUCY BALDAN DA COSTA
AGRAVADO	: MIGUEL SIMAO DA COSTA
AGRAVADO	: MARIA ANDREZA COSTA BARBOSA
ADVOGADOS	: PABLO FIGUEIREDO LEITE KRAFT FELIPE DE SOUZA PINTO E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: ROSILENE GOMES DA SILVA
ADVOGADOS	: FERNANDA SANTOS SAMPAIO SANTORO CECILIA DE MELLO CERQUEIRA ZARUR
AGRAVADO	: JULIANA MARIA DA COSTA SANTOS
AGRAVADO	: JOSE ANTONIO DOS SANTOS
AGRAVADO	: MILTON DIONISIO SIMAO DA COSTA
AGRAVADO	: MEIRE ROSALI PARDO SOLA
AGRAVADO	: ADRIANA MARIA DA COSTA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVADO : ELIZABETH MARIA DA COSTA BOLZAN
AGRAVADO : PAULO AFONSO BOLZAN
AGRAVADO : JOAQUIM PEDRO DA COSTA NETO
AGRAVADO : LUCY BALDAN DA COSTA
AGRAVADO : MIGUEL SIMAO DA COSTA
AGRAVADO : MARIA ANDREZA COSTA BARBOSA
ADVOGADOS : PABLO FIGUEIREDO LEITE KRAFT
FELIPE DE SOUZA PINTO 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 e Maria Isabel Gallotti (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.