



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.067.066 - RJ (2008/0136954-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
ADVOGADOS : MARCELO CURY ATHERINO
SÉRGIO COELHO E SILVA PEREIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : SONIA MARIA DE SÁ RODRIGUES
ADVOGADO : PAULO ROBERTO CIUFFO E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ na hipótese em que a tese versada no recurso especial reclama a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.
2. Agravo regimental parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, dar parcial provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília (DF), 06 de junho de 2013(Data do Julgamento)

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.067.066 - RJ (2008/0136954-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
ADVOGADOS : MARCELO CURY ATHERINO
SÉRGIO COELHO E SILVA PEREIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : SONIA MARIA DE SÁ RODRIGUES
ADVOGADO : PAULO ROBERTO CIUFFO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Trata-se de agravo regimental interposto contra decisão monocrática do Ministro Massami Uyeda que negou provimento ao agravo de instrumento nestes termos:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - OFENSA AO ART. 535, II, DO CPC – NÃO-OCORRÊNCIA – DESVINCULAÇÃO DA AGRAVANTE DO PRIMEIRO CONTRATO - RECONHECIMENTO - IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE PROVAS - INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DESTA CORTE - ALEGAÇÃO DE DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL – AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA - PRECEDENTES - JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA - ALTERAÇÃO - SIMPLES INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS - INCIDÊNCIA DA SÚMULA 5 DESTA CORTE - RECURSO IMPROVIDO."

A agravante impugna os fundamentos do *decisum* agravado, sustentando, em síntese, a inaplicabilidade das Súmulas n. 5 e 7/STJ, a ocorrência de violação dos arts. 535 e 538 do Código de Processo Civil, a ofensa ao art. 40, § 2º, da Lei n. 4.591/64 e a efetiva demonstração do dissídio jurisprudencial.

Argumenta também que não foram apreciadas as questões relativas à afronta aos arts. 924 e 1.092 do Código Civil de 1916.

Na petição de fl. 756 (e-STJ), a parte informa seu interesse na desistência parcial do presente recurso, requerendo o prosseguimento única e exclusivamente no que se refere à violação dos arts. 1.092 e 924 do Código Civil de 1916.

Requer o provimento deste apelo para que seja reconsiderada a decisão que negou provimento ao agravo de instrumento.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.067.066 - RJ (2008/0136954-5)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ na hipótese em que a tese versada no recurso especial reclama a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.
2. Agravo regimental parcialmente provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (Relator):

Inicialmente, considerando o pedido constante da petição de fl. 756 (e-STJ), homologo a desistência parcial do recurso. Passo, portanto, somente à análise da alegada violação dos arts. 924 e 1.092, parágrafo único, do Código Civil de 1916.

Nas razões do regimental, alega-se que referidos dispositivos não foram analisados na decisão monocrática anteriormente proferida.

Nas razões do especial, apontou-se violação do art. 924 do CC de 1916, visto que o termo de novação recuperou cláusulas do primeiro contrato firmado, de modo a manter as demais condições do instrumento. Assim, deu-se nova vigência a cláusula do primeiro pacto que estipula a retenção parcial pela alienante dos valores pagos pelo adquirente a título de despesas administrativas, de comissão e corretagem e de publicidade. Afirmou-se ainda não ter sido dada causa à rescisão contratual.

Sustentou-se a ofensa ao art. 1.092, parágrafo único, do CC de 1916, tendo em vista a existência de inadimplemento por parte da recorrida, que deixou de pagar as prestações antes do termo da entrega do imóvel, pelo que não lhe cabia ingressar em juízo para pleitear a rescisão do contrato firmado entre as partes.

O Tribunal de origem concluiu que:

"Não merece guarida o argumento de que a construção era de exclusiva



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

responsabilidade da ENCOL, visto que a BARRA DA TIJUCA S/A, sucedida pela Ré, foi a vendedora do terreno e se comprometeu com a promessa da entrega da unidade pronta, consoante se detém do item 2 das condições contratuais (fls. 27), pouco importando que a construção estivesse a cargo da primeira, não configurando a falência desta motivo de força maior, na medida em que a própria Apelante contratou a referida construtora o que caracteriza a responsabilidade *in eligendo* prevista no artigo 1521, III, do Código Civil, sendo também legítima a sustação dos pagamentos pela ora Apelada, ocorrida em 03/1999, diante do prévio inadimplemento da Ré quanto ao prazo de entrega do imóvel, ajustada para 05/11/1997, o que rende aplicação ao artigo 1.092 do Código Civil.

Descabida a invocação do artigo 924 do Código Civil de 1916 e do artigo 53 do CDC, que contemplam a devolução parcial dos valores pagos na hipótese de rescisão contratual, eis que tais disposições legais referem-se à rescisão por inadimplemento do promitente comprador e em favor do consumidor, quando é certo que, na hipótese, a rescisão se deu por inadimplemento da promitente vendedora, motivo pelo qual deve ser devolvida a totalidade das importâncias pagas" (e-STJ, fls. 291/292).

Dessa forma, para que se possa alterar o entendimento adotado quanto ao inadimplemento contratual – se da parte compradora, se da vendedora –, seria necessária a incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que não é possível ante o óbice contido na Súmula n. 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

Ante o exposto, **homologo a desistência parcial do recurso e dou parcial provimento ao agravo regimental para negar provimento ao agravo de instrumento.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2008/0136954-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no** **1.067.066 / RJ**

Números Origem: 19990010627687 20000010025702 200700139469 200813505077
200813705782 50772008 57822008

EM MESA

JULGADO: 06/06/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
ADVOGADOS : SÉRGIO COELHO E SILVA PEREIRA E OUTRO(S)
MARCELO CURY ATHERINO
AGRAVADO : SONIA MARIA DE SÁ RODRIGUES
ADVOGADO : PAULO ROBERTO CIUFFO E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
ADVOGADOS : SÉRGIO COELHO E SILVA PEREIRA E OUTRO(S)
MARCELO CURY ATHERINO
AGRAVADO : SONIA MARIA DE SÁ RODRIGUES
ADVOGADO : PAULO ROBERTO CIUFFO 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, deu parcial provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.