



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 273.384 - DF
(2012/0267648-0)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : OURO VERDE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADO : LUIZ CÉZAR DA SILVA E OUTRO(S)
AGRAVADO : SARKIS IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO : YUSSEF JORGE SARKIS E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. LIDE. RESOLUÇÃO. RAZOABILIDADE. COBRANÇA. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. PREÇO. REGULAÇÃO CONTRATUAL. DUBIEDADE. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 5 E 7/STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. Insubsistente a alegação de negativa de prestação jurisdicional, no presente caso, em que a lide foi decidida fundamentadamente, conforme a análise dos elementos contidos nos autos, inclusive com a interpretação do contrato entabulado, onde ficou estabelecido que o valor consignado pela parte recorrente serviria como abatimento da obrigação assumida, diante da controvérsia sobre a expressão material do débito a ser apurado em procedimento liquidatório.

2. O julgamento da controvérsia instaurada nos autos perpassaria pela necessidade de se rever as cláusulas do contrato e os demais aspectos fáticos contidos na lide, hipóteses expressamente vedadas conforme o teor das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 05 de fevereiro de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 273.384 - DF
(2012/0267648-0)**

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Ouro Verde Construção e Incorporações Ltda. interpõe agravo regimental contra a seguinte decisão:

"Trata-se de agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fulcro na alínea 'a', do inciso III, do art. 105, da Constituição Federal em questão descrita na seguinte ementa:

'PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. AÇÕES DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO E COBRANÇA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL DESTINADO A LOTEAMENTO. INSTRUMENTO ESCRITO E FORMALMENTE PERFEITO. PREÇO. REGULAÇÃO CONTRATUAL. DUBIEDADE. INTERPRETAÇÃO EM PONDERAÇÃO COM A NATUREZA DO CONTRATO E COM REAL INTENÇÃO DAS PARTES. PERCENTUAL INCIDENTE SOBRE O PREÇO DAS FRAÇÕES DESTACADAS. LEGITIMIDADE. OFERTA. INSUFICIENTE. LIBERAÇÃO PARCIAL. OBRIGAÇÃO REMANESCENTE. IMPRECISÃO. LIQUIDAÇÃO. NECESSIDADE. MATÉRIA CONTROVERSA EXCLUSIVAMENTE DE DIREITO. PERÍCIAS. DESCONSIDERAÇÃO. NULIDADE. INEXISTÊNCIA. 1.Emergindo incontroversos os fatos do que estampa o contrato de compra e venda concertado, a modulação do preço efetivamente convencionado encerra matéria exclusivamente de direito por depender tão-só e exclusivamente da interpretação do que restara avençado e dos dispositivos que lhe conferem enquadramento normativo, não dependendo da produção de nenhuma prova, ensejando que as perícias realizadas no curso procedimental sejam ignoradas, não encerrando a qualificação de nulidade, sob essa moldura, o fato de a sentença ter considerado como elemento de convicção laudo não produzido sob a moldura do devido processo legal. 2.Encerrando o negócio a compra e venda de imóvel destinado a loteamento urbano, determinando que fosse aperfeiçoado sob a forma de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

escritura pública, a apreensão do preço convencionado deve, diante do dissenso estabelecido entre os contratantes, ser extraída mediante a exegese do contratado em ponderação com a natureza do contrato de forma a ser extraída a real intenção das partes e privilegiada a boa-fé objetiva que deve presidir o vínculo (CC, arts. 112 e 422). 3. Emergindo do acervo probatório a certeza de que, destinado o imóvel de expressiva extensão - 116 ha. - a loteamento urbano, resultara em empreendimento com expressivo número de lotes - 1.409 -, o preço, na exata tradução do acerto de vontades que culminara na avença, deve ser mensurado, mediante a exata extração do contratado, em percentual incidente sobre os lotes negociados, devendo o importe referenciado no instrumento contratual ser apreendido como simples referência destinada a pautar os emolumentos e tributos gerados pela transação imobiliária, notadamente quando efetivamente não é passível de ser apreendida como o valor de mercado do bem. 4. Conquanto emergindo da insuficiência do importe oferecido a certeza de que é insuficiente para liberar integralmente a adquirente, deve-lhe ser assegurado efeito de pagamento e liberatório da obrigada na exata medida do que alcançara, inclusive porque, em sendo assegurado à alienante o direito de movimentar o recolhido, a obrigada restará desobrigada de acordo com o que recolhera. 5. A constatação de que, delimitada a forma de apuração do preço convencionado, não é passível de ser apreendido mediante simples cálculos aritméticos, pois derivado de percentual incidente sobre os lotes derivados do parcelamento do imóvel negociado, a controvérsia estabelecida sobre sua expressão material determina que seja mensurado em sede de procedimento de liquidação de sentença, ainda que formulado pedido certo. 6. Apelações conhecidas e parcialmente providas. Unânime.'

Foram opostos embargos declaratórios, rejeitados conforme consta da seguinte ementa:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. AÇÕES DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO E COBRANÇA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

IMÓVEL DESTINADO A LOTEAMENTO. INSTRUMENTO ESCRITO E FORMALMENTE PERFEITO. PREÇO. REGULAÇÃO CONTRATUAL. DUBIEDADE. INTERPRETAÇÃO EM PONDERAÇÃO COM A NATUREZA DO CONTRATO E COM REAL INTENÇÃO DAS PARTES. PERCENTUAL INCIDENTE SOBRE O PREÇO DAS FRAÇÕES DESTACADAS. LEGITIMIDADE. OFERTA. INSUFICIENTE. LIBERAÇÃO PARCIAL. OBRIGAÇÃO REMANESCENTE. IMPRECISÃO. LIQUIDAÇÃO. NECESSIDADE. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. REDISCUSSÃO DA CAUSA. VIA INADEQUADA. REJEIÇÃO. 1. Os embargos de declaração, guardando subserviência aos limites objetivos aos quais devem guardar vassalagem, destinam-se exclusivamente a aprimorar o julgado e purificá-lo de eventuais contradições, omissões, dúvidas ou obscuridades que o maculem, não consubstanciando o instrumento próprio para rediscutir as questões e matérias já elucidadas e reexaminar o enquadramento que lhes fora conferido numa nova apreciação da causa. 2. Aferido que a questão reprisada fora objeto de expressa e literal resolução, ensejando a apreensão de que o julgado não deixara remanescer nenhuma matéria pendente de elucidação, e que a resolução que empreendera é clara o suficiente para viabilizar a assimilação do decidido sem qualquer trabalho exegético ante a literalidade do que nele está estampado, obstando a qualificação de vício apto a tornar opaco o desenlace ao qual chegara, denotando que a parte almeja simplesmente rediscutir o decidido, a rejeição da pretensão declaratória consubstancia imperativo legal. 3. Conquanto agitados para fins de prequestionamento, os embargos de declaração devem se conformar com as hipóteses de cabimento expressamente assinaladas pelo legislador processual, não podendo ser desvirtuados da sua destinação etiológica e se transmutarem em instrumento para rediscussão da causa e reexame das questões elucidadas e resolvidas sob a apreensão extraída pelo órgão julgador da matéria controvertida e do enquadramento legal que lhe é dispensado. 4. Embargos conhecidos e desprovidos. Unânime.

Alega à recorrente violação ao artigo 535, do CPC, ao argumento



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de que as questões suscitadas nos embargos declaratórios não teriam sido dirimidas satisfatoriamente pelo acórdão proferido nos embargos, de forma que pede anulação.

No embargos, suscitou julgamento *ultra petita* e *reformatio in pejus* haja vista o acórdão recorrido fixar percentual muito superior ao estabelecido na sentença, além de tratar-se de valor incompatível com o praticado no mercado.

Por meio do recurso especial pede e espera que o acórdão dos embargos seja anulado ou que se reconheça o julgamento *ultra petita*, em virtude das violações apontadas.

Passo a decidir.

Da análise dos autos, constata-se que a lide foi decidida fundamentadamente conforme a análise dos elementos contidos nos autos, inclusive com a interpretação do contrato entabulado, porquanto dúbio em relação à obrigação assumida, a qual necessitava ser definida com base na real intenção das partes.

Dessa forma, ficou estabelecido que o valor consignado pela parte recorrente serviria como abatimento da obrigação assumida, diante da controvérsia sobre a expressão material do débito a ser apurado em procedimento liquidatório (fl. 508). Ou seja, a consignatória foi acolhida mas sem o efeito liberatório da obrigação como um todo.

Concluiu o acórdão recorrido que:

'a aferição do que é devido à apelada, além da divisão dos lotes não negociados, compreende a apuração da quantia de lotes vendidos e do valor da cada um deles. Essa apuração, obviamente, não depende da feitura de cálculos aritméticos, pois dependente da aferição de premissas de fato' (fl. 506).

Cai por terra, portanto, a alegação de negativa de prestação jurisdicional, consubstanciada no fato de que o Tribunal estadual não se manifestou a respeito das questões suscitados nos embargos declaratórios, haja vista a razoável solução dada a lide, considerando a dúvida inicial em relação ao que fora pactuado e a aplicação das normas gerais de direito civil.

Não se afasta, todavia, a controvérsia da necessidade de se rever as cláusulas do contrato e os demais aspectos fáticos contidos na lide, o que impede o desdobramento do julgado, conforme espera a parte recorrente, porquanto se mostra incompatível com a competência desta Corte, estabelecida na Constituição, e em virtude de expressa vedação contida nas Súmulas 5 e 7/STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Em face do exposto, nego provimento ao agravo."

Alega que o acórdão recorrido, não obstante estar bem fundamentado, fere a lei, porque julgou fora do pedido e condenou a agravante em quantidade superior ao pleito inicial.

Afirma, em suas razões que, para se aferir o descompasso entre o acórdão recorrido e a lei, não haveria necessidade de se rever as cláusulas do contrato e os fatos a ele inerentes, não sendo aplicáveis, portanto, os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ. s, . ,

Insurge-se contra o julgamento monocrática do agravo e requer o provimento do agravo regimental interposto.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 273.384 - DF
(2012/0267648-0)**

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Não merece prosperar o recurso.

De início, ressalto a legalidade do julgamento do agravo em recurso especial pelo relator, nos termos dos artigos 254, I, do RISTJ e 544 do Código de Processo Civil.

No, mérito, conforme consignado na decisão recorrida, de fato, a lide foi decidida fundamentadamente conforme a análise dos elementos contidos nos autos, inclusive com a interpretação do contrato entabulado, onde ficou estabelecido que o valor consignado pela parte recorrente serviria como abatimento da obrigação assumida, diante da controvérsia sobre a expressão material do débito a ser apurado em procedimento liquidatório.

Dessa forma, não subsiste a alegação de negativa de prestação jurisdicional, consubstanciada no fato de que o Tribunal estadual não se manifestou a respeito das questões suscitados nos embargos declaratórios.

Além disso, o julgamento da controvérsia instaurada nos autos perpassaria pela necessidade de se rever as cláusulas do contrato e os demais aspectos fáticos contidos na lide, o que impediu o desdobramento do julgado, porquanto mostrou-se incompatível com a competência desta Corte, estabelecida na Constituição, e em virtude de expressa vedação contida nas Súmulas 5 e 7/STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0267648-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg nos EDcl no AREsp 273.384 / DF**

Números Origem: 20070110492140AGS 492144420078070001

EM MESA

JULGADO: 05/02/2015

Relatora

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : OURO VERDE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADO : LUIZ CÉZAR DA SILVA E OUTRO(S)
AGRAVADO : SARKIS IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO : YUSSEF JORGE SARKIS E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : OURO VERDE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADO : LUIZ CÉZAR DA SILVA E OUTRO(S)
AGRAVADO : SARKIS IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO : YUSSEF JORGE SARKIS 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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.