



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.329.000 - RJ (2018/0178398-0)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS : JÚLIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461
HUMBERTO ROSSETTI PORTELA E OUTRO(S) - MG091263
AGRAVADO : PATRICIA THOMAZ DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : PAULO SÉRGIO MARTINS VASCONCELOS JUNIOR E
OUTRO(S) - RJ114750
CLAÚDIA THOMAZ DE OLIVEIRA - RJ139199

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. NECESSIDADE. REVISÃO DO JULGADO. REEXAME DE PROVA. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. "É imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos" (REsp 620787/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 28/4/2009, DJe 27/4/2009).

2. Não se admite o recurso especial quando sua análise depende de reexame de matéria de prova (Súmula 7 do STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

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

Brasília, 07 de fevereiro de 2019(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.329.000 - RJ (2018/0178398-0)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno ajuizado em face da decisão de fls. 420/425 e-STJ, na qual neguei provimento ao agravo em recurso especial, por entender (I) que o Tribunal estadual julgou a demanda em sintonia com a jurisprudência desta Corte; (II) que se aplica, na espécie, o óbice da Súmula 7/STJ, pois a alteração das premissas estabelecidas no acórdão recorrido, nos termos em que pretendido nas razões do recurso, demandaria necessariamente o reexame fático-probatório, o que é vedado na via do recurso especial, em razão do enunciado sumular acima mencionado; (III) que incide a Súmula n. 284 do egrégio Supremo Tribunal Federal, visto que a deficiência na fundamentação do recurso, no ponto questionado, não permitiu a exata compreensão da controvérsia; e (IV) que não foi demonstrada a divergência jurisprudencial na demanda em análise.

Nas razões do presente recurso, a parte recorrente afirma que não se aplica o enunciado sumular n. 7 desta Corte, afirmando: "Ocorre que, inexistindo qualquer ato ilícito por parte da Agravante que observou a boa-fé contratual quando da rescisão contratual inexistem motivos e tampouco permissivos legais a ensejar a sua condenação ao pagamento de danos morais" (fl. 432, e-STJ). Argumenta que não incide a Súmula n. 284/STF na hipótese dos autos, uma vez que demonstrou de forma cabal o dissídio interpretativo no caso em exame.

Houve impugnação (fls. 437-487, e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.329.000 - RJ (2018/0178398-0)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI(RELATORA): Não prospera o agravo.

Com efeito, conforme deixou registrado na decisão agravada, a Corte local consignou o seguinte em suas razões (e-STJ, fls. 248-249):

A Autora narrou que celebrou contrato de promessa de compra e venda com a Ré, pagou o sinal e aguardou comunicado para quitação do saldo mediante mútuo feneratício até que foi informada da rescisão e alienação do bem a terceiro.

(...).

A Ré recorre aduzindo culpa da Autora, que não teria conseguido celebrar o contrato de empréstimo de dinheiro e informando que houve tratativas “sobre a devolução dos valores pagos, em perfeita aceitação dos termos da rescisão”.

O contrato previa que a Ré faria contato com a Autora para obtenção do mútuo no prazo de 30 dias, mas não há nos autos qualquer prova nesse sentido, não havendo que se falar em falta de condições da Autora.

(...).

Conclui-se, portanto, que a Ré descumpriu sua obrigação, assim como a de notificar a Autora depois de 90 dias de mora para purgá-la no prazo de 15 dias antes de alienar o bem a terceiro, e a de restituir os valores pagos.

Tem, portanto, a Autora direito de exigir o cumprimento da obrigação na forma acordada, desde que também cumpra a por ela assumida de quitar o saldo devedor, como determinado pelo Juízo de primeiro grau de jurisdição.

Também tem direito de ser compensada por danos morais, pois a hipótese não pode ser tratada como mero descumprimento contratual na medida em que havia expectativa de aquisição de imóvel para moradia.

Destaco que o Tribunal estadual julgou a demanda em sintonia com a jurisprudência desta Corte, a qual entende que é imprescindível a prévia manifestação



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos. A propósito, confirmam-se os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. INEXISTÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO JUDICIAL PRÉVIA. POSSE JUSTA. AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTO DA DEMANDA. AGRAVO DESPROVIDO.

1. "É imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos. Por conseguinte, não há falar-se em antecipação de tutela reintegratória de posse antes de resolvido o contrato de compromisso de compra e venda, pois somente após a resolução é que poderá haver posse injusta e será avaliado o alegado esbulho possessório" (REsp 620787/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 28/04/2009, DJe 27/04/2009).

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl nos EDcl no REsp 1534185/PE, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe 06/11/2017.)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. NECESSIDADE DE AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. OMISSÃO DO ACÓRDÃO. INOCORRÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRADO.

1. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de ser "imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos. 3. Por



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

consequente, não há falar-se em antecipação de tutela reintegratória de posse antes de resolvido o contrato de compromisso de compra e venda, pois somente após a resolução é que poderá haver posse injusta e será avaliado o alegado esbulho possessório". (REsp 620787/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 28/04/2009, DJe 27/04/2009, REPDJe 11/05/2009, REPDJe 15/06/2009).

2. Não há falar em afronta ao artigo 535 do CPC se o Tribunal de origem examinou os aspectos delineados na lide e apresentou os fundamentos fáticos e jurídicos nos quais apoiou suas conclusões.

3. Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal (Súmula 211/STJ).

4. A admissibilidade do recurso especial, na hipótese da alínea "c" do permissivo constitucional, exige a indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, mediante o cotejo dos fundamentos da decisão recorrida com o acórdão paradigma, a fim de demonstrar a divergência jurisprudencial existente (arts.

541 do CPC e 255 do RISTJ), o que não ocorreu na hipótese.

5. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1337902/BA, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 07/03/2013, DJe 14/03/2013.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ANTECIPAÇÃO DA TUTELA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. VIOLAÇÃO ART. 535, II, DO CPC. NÃO-OCORRÊNCIA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR INADIMPLEMENTO. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. NECESSIDADE DE MANIFESTAÇÃO JUDICIAL PARA A RESOLUÇÃO DO CONTRATO. PRECEDENTES.

1. Afasta-se a alegada violação do art. 535 do CPC quando o acórdão recorrido, integrado pelo julgado proferido nos embargos de declaração, dirime, de forma expressa, congruente e motivada, as questões suscitadas nas razões recursais.

2. Diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva norteador dos contratos, na antecipação de tutela



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

reintegratória de posse, é imprescindível prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa.

3. Não se conhece da divergência jurisprudencial quando os julgados dissidentes cuidam de situações fáticas diversas.

4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 969.596/MG, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 18/05/2010, DJe 27/05/2010.)

É fato que a parte recorrente defende, na hipótese, que não há que se falar em danos morais, em razão de tratar-se o evento de mero inadimplemento contratual. Ocorre que a situação versada nos presentes autos, conforme expressamente delineado pelo Tribunal de origem e na decisão agravada, não se trata de mero atraso na entrega de unidade imobiliária, mas do fato de que a parte ora agravante descumpriu sua obrigação de notificar a autora antes de alienar o bem a terceiro, restituindo-lhe os valores pagos. Assim, ela não observou o princípio da boa-fé objetiva norteador dos contratos, uma vez que havia a justa expectativa de aquisição de imóvel para moradia pela parte autora.

Nesse sentido, cumpre anotar que para afastar a condenação a título de danos morais na presente demanda, seria indispensável a análise do conjunto fático-probatório disposto no processo, de modo que tal exame esbarra no enunciado sumular n. 7 desta Corte.

Além disso, observo que a parte recorrente limitou-se a tecer argumentações genéricas sem indicar quais teriam sido os dispositivos supostamente violados pelo acórdão recorrido no tocante à questão relacionada à existência de cláusula que transfere a obrigação de pagar a comissão de corretagem, nem se desincumbiu de demonstrar a divergência jurisprudencial no ponto ora alegado.

Assim, imperioso concluir pela incidência da Súmula n. 284 do egrégio Supremo Tribunal Federal, visto que a deficiência na fundamentação do recurso, no ponto, não permitiu a exata compreensão da controvérsia.

Ademais, a vedação da Súmula 7 do STJ impede, pelos semelhantes motivos, a análise da divergência jurisprudencial apontada.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.
É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0178398-0 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.329.000 /
RJ

Números Origem: 00124933220148190028 201824501375

PAUTA: 07/02/2019

JULGADO: 07/02/2019

Relatora

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

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **HINDEMBURGO CHATEAUBRIAND PEREIRA DINIZ FILHO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS : JÚLIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461
HUMBERTO ROSSETTI PORTELA E OUTRO(S) - MG091263
AGRAVADO : PATRICIA THOMAZ DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : PAULO SÉRGIO MARTINS VASCONCELOS JUNIOR E OUTRO(S) - RJ114750
CLAÚDIA THOMAZ DE OLIVEIRA - RJ139199

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS : JÚLIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461
HUMBERTO ROSSETTI PORTELA E OUTRO(S) - MG091263
AGRAVADO : PATRICIA THOMAZ DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : PAULO SÉRGIO MARTINS VASCONCELOS JUNIOR E OUTRO(S) - RJ114750
CLAÚDIA THOMAZ DE OLIVEIRA - RJ139199

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 interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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