



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 967.305 - RS (2007/0153195-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : **GOLDSZTEIN S/A ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÕES**  
**ADVOGADOS** : **FERNANDO NOAL DORFMANN E OUTRO(S)**  
: **ALEXANDRE KRUEL JOBIM E OUTRO(S)**  
**RECORRIDO** : **CLÓVIS GERALDO PANIZ - ESPÓLIO**  
**REPR. POR** : **SORAYA TERESINHA RANGEL PANIZ**  
**ADVOGADO** : **CERES LINCK DOS SANTOS E OUTRO(S)**

### EMENTA

**PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. OCORRÊNCIA. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APRECIÇÃO, EM SEDE DE EMBARGOS DECLARAÇÃO, ACERCA DA PERDA DO OBJETO DA CAUSA, TENDO EM VISTA A SUPERVENIENTE ARREMATAÇÃO DO BEM IMÓVEL POR NEGLIGÊNCIA DOS AUTORES QUE, MESMO ESTANDO NA POSSE DO IMÓVEL, DEIXARAM DE PAGAR AS QUOTAS CONDOMINIAIS RESULTANDO NA ARREMATAÇÃO DO BEM EM OUTRA AÇÃO. CABIMENTO.**

1. A rescisão contratual implica o retorno das partes ao *status quo ante*, com a devolução das prestações pagas (se o caso, com os devidos abatimentos) e consequente volta do imóvel à posse do compromissário vendedor, ressalvadas as hipóteses dos artigos 418/420 do Código Civil.

2. O artigo 267-VI, e parágrafo 3º, do Código de Processo Civil prescreve que a ausência de qualquer das condições da ação pode ser conhecida de ofício, em qualquer tempo e grau de jurisdição. Por outro lado, o artigo 462 do Código de Processo Civil dispõe que, se depois da propositura da ação algum fato constitutivo, modificativo ou extintivo do direito influir no julgamento da lide, caberá ao juiz tomá-lo em consideração, de ofício ou a requerimento da parte.

3. Assim, cabível a apreciação da tese suscitada nos aclaratórios, e não realizada pelo Tribunal de origem, no sentido de perda de objeto da demanda, diante da venda do imóvel em hasta pública por execução de verba condominial. Como é cediço, os embargos de declaração constituem recurso que visa sanar eventual omissão, contradição, obscuridade ou erro material, propiciando o aprimoramento da prestação jurisdicional, ao possibilitar à parte cientificar a autoridade judiciária e requerer sejam sanadas questões importantes, inclusive no que tange a fatos supervenientes relevantes, que poderiam ser conhecidos de ofício.

4. Recurso especial provido.

### ACÓRDÃO



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas: A Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Dr(a). MARCELO AUGUSTO CHAVES VIEIRA, pela parte RECORRENTE: GOLDSZTEIN S/A ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÕES

Dr(a). CERES LINCK DOS SANTOS, pela parte RECORRIDA: CLÓVIS GERALDO PANIZ

Brasília, 02 de fevereiro de 2012(Data do Julgamento)

Ministro Luis Felipe Salomão  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 967.305 - RS (2007/0153195-2) (f)

RECORRENTE : GOLDSZTEIN S/A ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÕES  
ADVOGADOS : FERNANDO NOAL DORFMANN E OUTRO(S)  
ALEXANDRE KRUEL JOBIM E OUTRO(S)  
RECORRIDO : CLÓVIS GERALDO PANIZ - ESPÓLIO  
REPR. POR : SORAYA TERESINHA RANGEL PANIZ  
ADVOGADO : CERES LINCK DOS SANTOS E OUTRO(S)

### RELATÓRIO

#### O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Clóvis Geraldo Paniz e Soraya Terezinha Rangel Paniz ajuizaram ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda cumulada com restituição das parcelas pagas em face de Goldesztein S/A Administração e Incorporações. Narram que, em 3 de fevereiro 2000, firmaram com a requerida contrato de promessa e compra e venda do imóvel situado no município de Porto Alegre - RS, na Rua Tomaz Gonzaga 900, Torre II, apartamento 1.002, pelo valor de R\$ 466.560,00 (quatrocentos e sessenta e seis mil e quinhentos e sessenta reais). Informam que, até o início de 2002, vinham pagando as prestações contratuais, todavia, após constatarem haver defeitos de construção no imóvel, e não tendo sido feito pela ré os reparos como esperavam, deixaram de cumprir com as suas obrigações contratuais. Sustentam que, posteriormente, passaram a ter dificuldades financeiras que os impediram de retomar o pagamento das prestações contratuais, bem como as assumidas para com o Banco Citibank. Relatam que deram ciência à demandada acerca da intenção irrevogável de rescindir o contrato, com a devolução dos valores pagos ou a substituição do bem.

O Juízo da 9ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre - RS extinguiu o processo, sem resolução do mérito, por entender que a promessa de compra e venda não mais existia, lavrado o pacto definitivo, por isso impossível rescindi-la.

Interpuseram os autores apelação para o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, que deu parcial provimento ao recurso.

O acórdão tem a seguinte ementa:

**APELAÇÃO CÍVEL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL E RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS.**

1. Anota-se inexistir a impossibilidade jurídica do pedido. Em que pese nominada de modo equivocado, a pretensão dos demandantes, vertida em razões iniciais, não está limitada tão-só à rescisão do Contrato de Promessa de Compra e Venda, contrato que não mais existe no mundo jurídico, considerada a assinatura do Contrato de Compra e Venda, em momento



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

posterior, mas ao desfazimento do vínculo obrigacional existente entre as partes, e que ainda persiste através do Contrato de Compra e Venda. Assim, não há como lhes negar a prestação jurisdicional com base na impossibilidade jurídica do pedido.

2. Dado o caráter social de que se reveste o contrato e incidente o CDC, possível é a resolução do contrato por parte do devedor inadimplente, retornando as partes ao status quo, mediante a entrega do imóvel e restituição de valores pagos, com retenção de 10% pelo credor, a título de ressarcimento de despesas com o contrato.

3. Redistribuídos os ônus sucumbenciais. APELO PARCIALMENTE PROVIDO. AÇÃO JULGADA PARCIALMENTE PROCEDENTE

Opostos embargos de declaração pela apelada e pelo Banco Citibank S/A, foram, por decisão monocrática, rejeitados (fls. 308-312).

Interposto pela ré agravo regimental, foi negado provimento ao recurso.

O acórdão tem a seguinte ementa:

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. EMBARGOS DECLARATÓRIOS. OMISSÃO. CONTRADIÇÃO. OBSCURIDADE E ERRO MATERIAL. INOCORRÊNCIA. REEXAME DA CAUSA. IMPOSSIBILIDADE. Não pode justificar a interposição de embargos declaratórios a alegação de ocorrência de omissão, contradição e obscuridade quando, em verdade, a postulação esconde a pretensão de rediscutir temas já examinados. Como se sabe, os embargos aclaratórios têm objetivo específico de esclarecer ou suprir, não se prestando, por isso, para reexame de temas jurídicos já decididos. NEGADO SEGUIMENTO. Alegação de fato superveniente (arrematação do imóvel objeto da lide) que, para ser considerado, deve ocorrer antes do julgamento do recurso. Mantida a decisão monocrática, eis que ausentes razões bastantes à reforma. Agravo interno improvido.

Inconformada com a decisão colegiada, interpôs a demandada recurso especial, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, sustentando divergência jurisprudencial, obscuridade, omissão, contradição e violação aos artigos 462, 463 e 535 do Código de Processo Civil.

Afirma que os autores, a partir do momento em que passaram a ter dificuldades financeiras, deixaram de pagar o financiamento obtido junto ao agente financeiro, o valor devido à recorrente e o pagamento das quotas condominiais relativas ao imóvel. Alega que, em razão da inadimplência condominial, foi proposta ação de cobrança pelo Condomínio e que resultou na arrematação do imóvel.

Assevera que a realização da hasta naquele feito acarretou em perda de objeto da presente ação, sendo fato superveniente extintivo do direito dos autores, levado à apreciação do colegiado local por meio da oposição de embargos de declaração que, contudo, foram rejeitados.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Expõe que houve julgamento *extra petita* e que tem direito a reter o valor correspondente aos aluguéis, no período em que os recorridos ocuparam o imóvel.

Em contrarrazões, afirmam os recorridos que: a) as Súmulas 283 e 284 do STF impõem óbice ao conhecimento do recurso; b) não houve demonstração da divergência jurisprudencial; c) pretende a recorrente o reexame de provas; d) houve inércia do recorrente, pois tinha conhecimento da ação que tramitava simultaneamente e nem sequer levantou o fato junto ao Juízo *a quo*; e) o artigo 462 do Código de Processo Civil veda que se tome em consideração fato superveniente, após a prolação do acórdão; f) não há omissão, contradição ou obscuridade a ser suprida.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 967.305 - RS (2007/0153195-2) (f)

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : **GOLDSZTEIN S/A ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÕES**  
**ADVOGADOS** : **FERNANDO NOAL DORFMANN E OUTRO(S)**  
                  : **ALEXANDRE KRUEL JOBIM E OUTRO(S)**  
**RECORRIDO** : **CLÓVIS GERALDO PANIZ - ESPÓLIO**  
**REPR. POR** : **SORAYA TERESINHA RANGEL PANIZ**  
**ADVOGADO** : **CERES LINCK DOS SANTOS E OUTRO(S)**

### EMENTA

**PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. OCORRÊNCIA. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APRECIÇÃO, EM SEDE DE EMBARGOS DECLARAÇÃO, ACERCA DA PERDA DO OBJETO DA CAUSA, TENDO EM VISTA A SUPERVENIENTE ARREMATAÇÃO DO BEM IMÓVEL POR NEGLIGÊNCIA DOS AUTORES QUE, MESMO ESTANDO NA POSSE DO IMÓVEL, DEIXARAM DE PAGAR AS QUOTAS CONDOMINIAIS RESULTANDO NA ARREMATAÇÃO DO BEM EM OUTRA AÇÃO. CABIMENTO.**

1. A rescisão contratual implica o retorno das partes ao *status quo ante*, com a devolução das prestações pagas (se o caso, com os devidos abatimentos) e consequente volta do imóvel à posse do compromissário vendedor, ressalvadas as hipóteses dos artigos 418/420 do Código Civil.

2. O artigo 267-VI, e parágrafo 3º, do Código de Processo Civil prescreve que a ausência de qualquer das condições da ação pode ser conhecida de ofício, em qualquer tempo e grau de jurisdição. Por outro lado, o artigo 462 do Código de Processo Civil dispõe que, se depois da propositura da ação algum fato constitutivo, modificativo ou extintivo do direito influir no julgamento da lide, caberá ao juiz tomá-lo em consideração, de ofício ou a requerimento da parte.

3. Assim, cabível a apreciação da tese suscitada nos aclaratórios, e não realizada pelo Tribunal de origem, no sentido de perda de objeto da demanda, diante da venda do imóvel em hasta pública por execução de verba condominial. Como é cediço, os embargos de declaração constituem recurso que visa sanar eventual omissão, contradição, obscuridade ou erro material, propiciando o aprimoramento da prestação jurisdicional, ao possibilitar à parte cientificar a autoridade judiciária e requerer sejam sanadas questões importantes, inclusive no que tange a fatos supervenientes relevantes, que poderiam ser conhecidos de ofício.

4. Recurso especial provido.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### VOTO

#### O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. A primeira e principal questão controvertida consiste em saber se, em ação de rescisão de contratual, é possível, mesmo após o julgamento da apelação, ser apreciada, em sede de embargos de declaração, a apontada perda de objeto da causa, tendo em vista que houve superveniente arrematação do bem imóvel em outro feito, para satisfação de crédito de natureza condominial.

2.1. O acórdão do agravo regimental interposto em face da decisão unipessoal, que rejeitou os embargos de declaração, consigna:

Eminentes colegas, enfrenta-se agravo interno interposto contra a decisão monocrática que negou seguimento a embargos de declaração opostos por Goldsztein S/A Administração e Incorporações.

Mantenho a decisão proferida por seus próprios fundamentos, eis que não vislumbro nas razões de agravo interno motivos bastantes para a alteração da decisão.

A propósito, assim decidi:

[...]

À evidência, é de se negar seguimento também aos embargos da construtora, uma vez que não há razões para que se reconheça a perda do objeto da ação pela ocorrência da arrematação do imóvel na ação executiva. A questão aqui é diversa e diz respeito com a rescisão contratual postulada. No entanto, se em outra ação houve a arrematação do imóvel, por evidente, é questão que refoge a matéria debatida. Além do mais, a extinção postulada pela embargante desta ação, por perda do objeto, evidentemente extrapola aos estreitos limites do artigo 535 do pergaminho processual civil.(fls. 334, 335 e 338)

Como é cediço, os embargos de declaração constituem recurso que visa sanar eventual omissão, contradição, obscuridade ou erro material, propiciando o aprimoramento da prestação jurisdicional, ao possibilitar à parte cientificar a autoridade judiciária, bem como requerer sejam sanadas questões importantes, inclusive no que tange a fatos supervenientes relevantes, que poderiam ser conhecidos de ofício:

Além da omissão, obscuridade e contradição, os embargos de declaração, como bem demonstra Luís Eduardo Simardi Fernandes, vêm sendo admitidos para a correção de erros materiais, pois ao juiz se permite, de ofício ou a requerimento, corrigir erros ou inexatidões materiais (CPC, art. 463), não havendo, em princípio, óbice em aceitar que tais erros sejam demonstrados em embargos declaratórios. Segundo o art. 463, I, CPC, somente se permite a atuação oficiosa do magistrado, após a prolação de sentença, que encerra a sua atividade, para corrigir-lhe inexatidões materiais ou lhe retificar cálculos. Cabem, pois, embargos de declaração por erro material, podendo ser justificados pela omissão.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Há uma tendência jurisprudencial de ampliação do cabimento dos embargos de declaração, admitindo-os para dar ensejo à correção de "equívocos manifestos", além do erro material, tais como erro de fato e até decisão *ultra petita*.

[...]

Na verdade, os embargos de declaração cabem de *qualquer* ato judicial, mesmo quando a lei o qualifique como *irrecorrível*. No particular, cumpre ceder a palavra a José Carlos Barbosa Moreira, segundo quem: "Tampouco importa que a decisão definitiva ou não, final ou interlocutória. Ainda quando o texto legal, *expressis verbis*, a qualifique de 'irrecorrível', há de entender-se que o faz com ressalva implícita concernente aos embargos de declaração".

[...]

Há, então, dois tipos de decisão omissa: a) aquela que não examinou um pedido (*questão principal*); b) a que não examinou algum fundamento/argumento/questão que tem aptidão de influenciar no julgamento do pedido (*questão incidente*), que efetivamente ocorreu.

Percebeu o ponto Vallisney de Souza oliveira, classificando a omissão em *total e parcial*:

"Na omissão total existe clara e verdadeira transgressão ao princípio da indeclinabilidade da jurisdição, pelo fato de que nenhum pronunciamento foi exarado, ao passo que na omissão parcial há jurisdição deficiente e negação parcial do poder judicial de decidir, como, *v.g.*, não julgamento das preliminares e de outras questões constantes exclusivamente na relação processual. Em caso de acumulação de demandas, na qual apenas um pedido (correspondente a uma demanda) foi julgado, sem que se tenha examinado o outro, parece existir omissão total, porquanto na verdade eram duas as demandas a serem julgadas por uma única sentença, esta dividida substancialmente em capítulos".

No primeiro caso, não se pode dizer que a decisão tem um vício. Não há vício naquilo que não existe. Só tem defeito aquilo que foi feito. Se um pedido não foi examinado, não houve decisão em relação a esse pedido e, portanto, não se pode falar de vício. Do mesmo modo, a solução dos demais pedidos efetivamente resolvidos, não fica comprometida ou viciada pelo fato de um dos pedidos não ter sido examinado. Nesses casos, a decisão precisa ser *integrada* e não invalidada; *não se pode invalidar o que não existe*.

[...]

Situação diversa é a da decisão que, examinando um pedido, deixa de examinar uma questão indispensável à sua solução, que tenha sido suscitada ou que seja questão cognoscível *ex officio*. Nesse caso, há decisão, com um defeito que compromete a sua validade, em razão da ofensa ao aspecto substancial da garantia do contraditório (foi possível alegar a questão, mas, em razão da omissão judicial, a alegação mostrou-se inútil), ao direito fundamental de acesso aos tribunais (o órgão judicial deixou de examinar uma questão que foi suscitada, conduta que caracteriza denegação de justiça) e à exigência de motivação das decisões judiciais (art. 93, IX, CF/88).

Ambas as omissões podem ser sanadas com a oposição de embargos de declaração. A dúvida é: e se não forem opostos os embargos de declaração, qual deve ser a postura do tribunal ao constatar a omissão na



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

decisão judicial?

No primeiro caso, *não* deve o tribunal invalidar a decisão. Como visto, não há o que ser invalidado; deve o tribunal determinar que o Juízo *a quo* complete o julgamento, decidindo o pedido não examinado.

[...]

O segundo problema é de mais fácil solução.

[...]

Assim, o tribunal, ao constatar que não houve exame de um dos fundamentos ou de alguma questão relevante que tenha sido suscitada, ou mesmo uma questão cognoscível *ex officio* (que não precisa ter sido suscitada), deve ele próprio examinar essas questões, não sendo o caso de devolução dos autos ao Juízo *a quo*. (DIDIER JUNIOR, Fredie; CUNHA, Leonardo José Carneiro da. **Curso de Direito Processual Civil**. 7 ed. Salvador: Juspodivm, 2009, ps. 184-202)

-----  
-----  
Trata-se de um recurso cuja existência advém do princípio da inafastabilidade do controle jurisdicional. Essa conclusão decorre da análise histórico-sistemática de seu objetivo, que é o de esclarecer ou integrar os pronunciamentos judiciais.

[...]

Muito se discute, na doutrina, se os embargos de declaração são, ou não, um recurso. Não pretendemos entrar nesse debate porque, a nosso ver, trata-se de discussão predominantemente acadêmica.

[...]

Todo e qualquer pronunciamento jurisdicional pode ser objeto de embargos de declaração: decisões interlocutórias, sentenças e acórdãos. Nesse sentido caminha a maioria dos doutrinadores, tendo sido apresentadas algumas restrições inadequadas pelos tribunais. Restrições aos embargos declaratórios serão sempre inadequadas em função, justamente, das raízes constitucionais desse recurso.

[...]

Outra hipótese em que parte da doutrina considera poder haver efeito modificativo é a de se usarem os embargos de declaração como veículo accidental para a provocação do Poder Judiciário, no sentido de corrigir erro material. Sabe-se que os erros materiais (enganos perceptíveis a olho nu) podem e devem ser corrigidos a qualquer tempo e de ofício, pelo Judiciário, não ficando nem mesmo acobertados pelo trânsito em julgado. Portanto, os embargos de declaração podem bem se prestar, embora não seja esse o seu objetivo precípuo, a veicular um pedido de correção de erro material, e assim gerar uma decisão diferente daquela de que se recorreu.

Há também os chamados embargos de declaração prequestionadores, destinados a completar o acórdão de que se pretenda recorrer pela via extraordinária (recurso especial e/ou recurso extraordinário), sempre que falem elementos indispensáveis à admissibilidade e conhecimento de quaisquer desses dois recursos, pelos Tribunais Superiores. Há casos em que a questão de lei federal ou constitucional foi devidamente suscitada no curso do processo, mas o acórdão deixa de examiná-la expressamente, ou casos em que essas questões surgem apenas no julgamento do acórdão.

[...]



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Teresa Arruda Alvim Wambier (*Omissão judicial e embargos de declaração*, p. 16 a 18) sustenta poder-se afirmar, hoje, sem qualquer dúvida, que "os embargos de declaração têm raízes constitucionais. Prestam-se a garantir o direito que tem o jurisdicionado a ver seus conflitos (*lato sensu*) apreciados pelo Poder Judiciário. As tendências contemporaneamente predominantes só permitiriam entender que este direito estaria satisfeito sendo efetivamente garantida ao jurisdicionado a prestação jurisdicional feita por meio de decisões claras, completas e coerentes *interna corporis*". (WAMBIER, Luiz Rodrigues. **Curso Avançado de Processo Civil**. 10 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, vol. I, ps. 651-654)

Nesse sentido é também a jurisprudência deste Tribunal:

FATO SUPERVENIENTE. Apelação. Embargos de declaração.

O fato novo ocorrido depois da apelação, mas levado ao conhecimento do Tribunal por tempestivos embargos declaratórios, versando sobre o desaparecimento de condição da ação, pode ser considerado pela Câmara. Art. 462 do CPC.

Recurso conhecido e provido.

(REsp 434.797/MS, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 26/11/2002, DJ 10/02/2003, p. 221)

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. FATO SUPERVENIENTE. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 462, DO CPC, NÃO APRECIADA NA INSTÂNCIA DE ORIGEM. OMISSÃO. CONFIGURADA A OFENSA AO ART. 535, DO CPC.

1. O fato superveniente a que se refere o art. 462, do CPC, pode surgir até o último pronunciamento de mérito, inclusive em embargos de declaração, obstando a ocorrência da omissão. Precedentes do STJ: REsp nº 434.797/MS, Relator Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, DJ de 10/02/2003, p. 221; REsp 734598/MG, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 19/05/2005, DJ 01/07/2005, p. 442; REsp 325024/SC, Relatora Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJ de 01.04.2002.

[...]

5. Recurso especial provido para determinar o retorno dos autos à instância a quo para que examine a questão superveniente, nos termos do art. 462, do CPC, restando prejudicado o exame das demais alegações da recorrente.

(REsp 1071891/SP, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 18/11/2010, DJe 30/11/2010)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA. FATO NOVO SUSCITADO EM SEDE DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STJ.

[...]

3. Ocorre que, segundo o entendimento jurisprudencial do STJ, o fato novo, que pode influenciar no resultado da lide, pode ser alegado ainda em sede de embargos de declaração. Precedentes: REsp 1.071.891/SP, 1ª Turma, Rel. Min. Luiz Fux, DJe 30.11.2010; REsp 734.598/MG, 1ª Turma, Rel. Min.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Francisco Falcão, DJ 1.7.2005; REsp 434.797/MS, 4ª Quarta, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ 10.2.2003.

4. Recurso especial provido.

(REsp 1245063/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 08/11/2011, DJe 17/11/2011)

TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO. ÁREA DA SUDENE. LUCRO DA EXPLORAÇÃO. IRPJ. INSTRUÇÕES NORMATIVAS 198/88 E 20/90. LEI 7.689/88. ISENÇÃO. DECISÕES TRÂNSITAS EM JULGADO. FATO POSTERIOR. CPC, ART. 462. NULIDADE NÃO DECLARADA. ART. 249, § 2º, DO CPC.

[...]

2. Incumbe ao julgador, de ofício ou a requerimento da parte, levar em conta fato constitutivo, modificativo ou extintivo de direito, ocorrido posteriormente ao ajuizamento da ação, capaz de influir no seu julgamento, ainda que arguido em embargos declaratórios, inclusive para evitar decisões contraditórias. Precedentes do STJ.

[...]

7. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 188.950/BA, Rel. Ministro FRANCISCO PEÇANHA MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 19/10/1999, DJ 08/03/2000, p. 99)

2.2. Evidentemente, a rescisão de contrato, tendo por objeto a promessa de compra e venda de imóvel implica, para que não ocorra o enriquecimento sem causa, o retorno das partes ao *status quo ante*, com a devolução das prestações pagas (se o caso, com os devidos abatimentos) e volta do imóvel à posse do compromissário vendedor (ressalvadas as hipóteses dos artigos 418/420 do Código Civil):

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. DEVOLOÇÃO DOS VALORES PAGOS. CABIMENTO. RETENÇÃO DE PARTE DOS VALORES PELO VENDEDOR. INDENIZAÇÃO PELOS PREJUÍZOS SUPOSTOS. CABIMENTO. ARRAS. SEPARAÇÃO.

1. A rescisão de um contrato exige que se promova o retorno das partes ao status quo ante, sendo certo que, no âmbito dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, em caso de rescisão motivada por inadimplência do comprador, a jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de admitir a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas havidas com a divulgação, comercialização e corretagem, o pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador.

2. O percentual de retenção - fixado por esta Corte entre 10% e 25% - deve ser arbitrado conforme as circunstâncias de cada caso.

3. Nesse percentual não se incluem as arras, pagas por ocasião do fechamento do negócio e que, nos termos do art. 418 do CC/02 (art.

1.097 do CC/16), são integralmente perdidas por aquele que der causa à rescisão.

4. As arras possuem natureza indenizatória, servindo para compensar em parte os prejuízos suportados, de modo que também devem ser levadas em



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

consideração ao se fixar o percentual de retenção sobre os valores pagos pelo comprador.

5. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp 1224921/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/04/2011, DJe 11/05/2011)

2.3. O artigo 267- VI, e parágrafo 3º, do Código de Processo Civil prescreve que a ausência de qualquer das condições da ação pode ser conhecida de ofício, em qualquer tempo e grau de jurisdição, *verbis*:

Art. 267. Extingue-se o processo, sem resolução de mérito: (Redação dada pela Lei nº 11.232, de 2005)

[...]

VI - quando não concorrer qualquer das condições da ação, como a possibilidade jurídica, a legitimidade das partes e o interesse processual;

[...]

§ 3º O juiz conhecerá de ofício, em qualquer tempo e grau de jurisdição, enquanto não proferida a sentença de mérito, da matéria constante dos ns. IV, V e VI; todavia, o réu que a não alegar, na primeira oportunidade em que lhe caiba falar nos autos, responderá pelas custas de retardamento.

No caso, não parece mais possível a rescisão contratual, com o retorno das partes da relação jurídica material ao *status quo ante*, pois ocorreu a arrematação do bem objeto do contrato para satisfação de crédito relativos a débito condominial.

A doutrina anota:

É por isso que se afirma, com razão, que há falta de interesse processual quando não mais for possível a obtenção daquele resultado almejado - fala-se em "perda do objeto" da causa. (JÚNIOR, Fredie Didier. Curso de Direito Processual Civil. Salvador, Podivm, 11ª ed., 2009, v. 1, p. 197)

2.4. De outro giro, o artigo 462 do Código de Processo Civil dispõe que, se depois da propositura da ação algum fato constitutivo, modificativo ou extintivo do direito influir no julgamento da lide, caberá ao juiz tomá-lo em consideração, de ofício ou a requerimento da parte, no momento de proferir a sentença:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INVENTÁRIO. UNIÃO ESTÁVEL. RECONHECIMENTO SUPERVENIENTE. INCIDÊNCIA DO ART. 462 DO CPC. POSSIBILIDADE. ART. 2º, INCISO III, DA LEI N.º 8.971/94. AUSÊNCIA DE ASCENDENTES E DESCENDENTES DO DE CUJUS. COMPANHEIRO. TOTALIDADE DA HERANÇA.

1. O art. 462 do CPC permite, tanto ao Juízo singular como ao Tribunal, a análise de circunstâncias outras que, devido a sua implementação tardia, não eram passíveis de resenha inicial.

[...]



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 704637/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/03/2011, DJe 22/03/2011)

PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO. AUSÊNCIA DE LIQUIDEZ. PENDÊNCIA DE ANÁLISE DE RECURSO ADMINISTRATIVO. VIA ADMINISTRATIVA EXAURIDA. ANÁLISE DOS FATOS SUPERVENIENTE. DEVER DO MAGISTRADO. CRÉDITO DEFINITIVAMENTE CONSTITUÍDO.

[...]

2. Cabe ao juiz solucionar a demanda levando em consideração as questões supervenientes que influenciam na lide, conforme o disposto no art. 462 do CPC. Com efeito, quando do pronunciamento judicial, a questão administrativa já havia se exaurido por definitivo, tornando o título executivo definitivamente constituído, líquido, certo e exigível.

Agravo regimental improvido. (AgRg no REsp 1270467/PR, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 06/12/2011, DJe 14/12/2011)

Nesse diapasão, há precedente desta Turma assentando que a norma processual busca o alcance de tutela jurisdicional profícua que, efetivamente, contemple o direito material:

RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CAUSA DE PEDIR: EXUMAÇÃO DE CORPO NÃO AUTORIZADA PELOS FAMILIARES. CONDENAÇÃO MANTIDA POR CREMAÇÃO DOS RESTOS CADAVERÍCOS. ARTS. 517 E 462 DO CPC.

JULGAMENTO EXTRA PETITA NÃO CONFIGURADO.

1. Os artigos 462 e 517 do CPC permitem, tanto ao Juízo singular como ao Tribunal de Apelação, a análise de circunstâncias outras que, devido a sua implementação tardia, não eram passíveis de resenha inicial. A solução proposta tem por escopo a economia processual, para que a tutela jurisdicional a ser entregue não seja uma mera resposta a formulações teóricas, sem qualquer relevo prático. Privilegia-se, assim, o estado atual em que se encontram as coisas, evitando-se provimento judicial de procedência quando já pereceu o direito do autor ou de improcedência quando o direito pleiteado na inicial, delineado pela causa petendi narrada, é reforçado por fatos supervenientes.

2. No caso em exame, a causa de pedir deduzida na inicial era relativa ao desaparecimento do corpo, mais ampla que o fato superveniente que deu lastro à condenação - a cremação não autorizada do corpo. Em realidade, a cremação foi a maneira pela qual a ré desapareceu com o corpo, o que simplesmente reforça os fatos narrados na inicial, não se podendo daí dizer que houve julgamento fora dos limites da lide.

3. Recurso especial não conhecido. (REsp 500182/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 03/09/2009, DJe 21/09/2009)

3. Assim, o acolhimento da tese recursal relativa à violação dos artigos 462 e



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

535 do Código de Processo se impõe, ficando prejudicada a apreciação das demais questões veiculadas no recurso especial.

4. Diante do exposto, dou provimento ao recurso especial para cassar o acórdão recorrido, de modo que seja prolatada nova decisão, observados os fundamentos acima expendidos.

É como voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2007/0153195-2

**REsp 967.305 / RS**

Números Origem: 10501412224      111463684      70014072466      70015404536      70015425622  
70017254749      70019291285

PAUTA: 02/02/2012

JULGADO: 02/02/2012

#### **Relator**

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

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : GOLDSZTEIN S/A ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÕES  
ADVOGADOS : FERNANDO NOAL DORFMANN E OUTRO(S)  
ALEXANDRE KRUEL JOBIM E OUTRO(S)  
RECORRIDO : CLÓVIS GERALDO PANIZ - ESPÓLIO  
REPR. POR : SORAYA TERESINHA RANGEL PANIZ  
ADVOGADO : CERES LINCK DOS SANTOS E OUTRO(S)

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

#### **SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr(a). **MARCELO AUGUSTO CHAVES VIEIRA**, pela parte RECORRENTE: GOLDSZTEIN S/A ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÕES

Dr(a). **CERES LINCK DOS SANTOS**, pela parte RECORRIDA: CLÓVIS GERALDO PANIZ

#### **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, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.