



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 952.131 - SP (2016/0185992-5)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : EDSON MOREIRA LUNA
ADVOGADO : MARCOS CÉSAR DA SILVA - SP163068
AGRAVADO : DANIELA ASSAF DA FONSECA
ADVOGADOS : GUILHERME MIGUEL GANTUS E OUTRO(S) - SP153970
RODRIGO SILVA ALMEIDA - SP269737
AGRAVADO : NELSON ZLOTNIK
ADVOGADO : ELIANA ASSAF DA FONSECA E OUTRO(S) - SP029914

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 515 E 535 DO CPC/73. AUSÊNCIA DE OBSCURIDADE, OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO NO ACÓRDÃO ESTADUAL. REEXAME DE MATÉRIA PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em violação dos arts. 515 e 535 do Código de Processo Civil/73 pois o Tribunal de origem dirimiu as questões pertinentes ao litígio - tal como lhe foram postas e submetidas -, apresentando todos os fundamentos jurídicos pertinentes, à formação do juízo cognitivo proferido na espécie.

2. O Tribunal de origem consigna a inexistência de violação à liberdade de contratar e à boa-fé objetiva contratual; a ausência de justificativa para a mora do recorrente em arcar com as obrigações assumidas; a ocorrência de pronunciamento judicial em outras ações a propósito da inexistência de vícios na contratação; a proporcionalidade da imputação de perda das parcelas pagas pelo recorrente, tendo em vista o tempo de permanência do recorrido no imóvel, bem como a razoabilidade do montante arbitrado a título de honorários advocatícios. A reforma do aresto, em todos estes aspectos, demanda inegável necessidade de reexame de matéria probatória, providência inviável de ser adotada em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 desta Corte.

3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 12 de junho de 2018(Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 952.131 - SP (2016/0185992-5)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : EDSON MOREIRA LUNA
ADVOGADO : MARCOS CÉSAR DA SILVA - SP163068
AGRAVADO : DANIELA ASSAF DA FONSECA
ADVOGADOS : GUILHERME MIGUEL GANTUS E OUTRO(S) - SP153970
RODRIGO SILVA ALMEIDA - SP269737
AGRAVADO : NELSON ZLOTNIK
ADVOGADO : ELIANA ASSAF DA FONSECA E OUTRO(S) - SP029914

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Cuida-se de agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, tendo em a inexistência de violação dos arts. 515 e 535 do CPC/73; bem como pela impossibilidade de reexame do acervo probatório dos autos (Súmula 7/STJ).

Insurge-se o agravante alegando que a violação dos arts. 515 e 535 do CPC/73 decorre da ausência de manifestação sobre aspectos centrais para o julgamento do caso, isto é, *"... verifica-se do instrumento de compra e venda, que a documentação imobiliária, dentre elas, o título aquisitivo, deveria ser entregue pelos Agravados 45 dias úteis contados a partir da assinatura do contrato. Ou seja, não lhe foi apresentada documentação alguma por ocasião da assinatura do instrumento, como dito mais acima. Diante desse fato inequívoco, que consta do contrato, o Agravante, nos Embargos de Declaração ajuizados e rejeitados, requereu ao Tribunal de Justiça Estadual a retificação dessa afirmativa que contradiz a realidade dos autos, posto não haver qualquer prova da entrega da citada documentação. Todavia, o Tribunal ad quem rejeitou sem mais delongas o recurso, negando, desta forma, vigência ao artigo 535 do então vigente Codex Processual, conduta esta cancelada pelo r. despacho ora agravado!"* (fl. 700).

Alega não terem sido apreciadas as razões para a alegada exceção do contrato não cumprido (vício contratual e evicção). Destaca que por serem matéria de defesa, eram passíveis de serem alegadas em contestação, não sendo necessária seu questionamento em "sede própria", como aduzido no acórdão estadual.

Aduz que o art. 515 do CPC/73 foi malferido, ante a recusa do Tribunal de origem em abordar toda a matéria impugnada, sob o fundamento de inovação recursal. Sendo assim, defende que deveria ter existido manifestação judicial quanto a sua indução a erro e ausência de apresentação de documentos por ocasião da contratação.

Outrossim, assevera que o deslinde da controvérsia prescinde do revolvimento



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

das provas dos autos, vedado pela Súmula 7/STJ, mas na verificação de ofensa à lei federal quanto à onerosidade excessiva e enriquecimento ilícito dos agravados, pela vultosa condenação em perdas e danos que foi arbitrada e honorários advocatícios.

É o sucinto relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 952.131 - SP (2016/0185992-5)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : EDSON MOREIRA LUNA
ADVOGADO : MARCOS CÉSAR DA SILVA - SP163068
AGRAVADO : DANIELA ASSAF DA FONSECA
ADVOGADOS : GUILHERME MIGUEL GANTUS E OUTRO(S) - SP153970
RODRIGO SILVA ALMEIDA - SP269737
AGRAVADO : NELSON ZLOTNIK
ADVOGADO : ELIANA ASSAF DA FONSECA E OUTRO(S) - SP029914

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 515 E 535 DO CPC/73. AUSÊNCIA DE OBSCURIDADE, OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO NO ACÓRDÃO ESTADUAL. REEXAME DE MATÉRIA PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em violação dos arts. 515 e 535 do Código de Processo Civil/73 pois o Tribunal de origem dirimiu as questões pertinentes ao litígio - tal como lhe foram postas e submetidas -, apresentando todos os fundamentos jurídicos pertinentes, à formação do juízo cognitivo proferido na espécie.

2. O Tribunal de origem consigna a inexistência de violação à liberdade de contratar e à boa-fé objetiva contratual; a ausência de justificativa para a mora do recorrente em arcar com as obrigações assumidas; a ocorrência de pronunciamento judicial em outras ações a propósito da inexistência de vícios na contratação; a proporcionalidade da imputação de perda das parcelas pagas pelo recorrente, tendo em vista o tempo de permanência do recorrido no imóvel, bem como a razoabilidade do montante arbitrado a título de honorários advocatícios. A reforma do aresto, em todos estes aspectos, demanda inegável necessidade de reexame de matéria probatória, providência inviável de ser adotada em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 desta Corte.

3. Agravo interno não provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. O agravo interno não merece ser acolhido.

De início, registre-se que não há violação dos arts. 515 e 535 do CPC/73, pois o acórdão proferido na origem não possui vício a ser sanado por meio de embargos de declaração, uma vez que o Tribunal *a quo* se manifestou acerca de todas as questões



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

relevantes para a solução da controvérsia - tal como lhe fora posta e submetida -, apresentando todos os fundamentos jurídicos pertinentes, à formação do juízo cognitivo proferido na espécie.

Com efeito, toda a matéria apontada nos embargos como omissa - isto é, a *1) violação aos princípios da boa-fé e probidade por ausência de menção no contrato entabulado entre as partes quanto a existência de processos judiciais que poriam em risco a compra e venda efetivada; 2) existência de vício contratual e evicção são justificativas bastante para embasar a alegação de exceção do contrato não cumprido; 3) necessidade de suspensão deste feito, tendo em vista a ausência de trânsito em julgado de ação de consignação em pagamento; 4) a ausência de apreciação pelo Tribunal de origem de toda a matéria posta nos autos, a qual foi devolvida na íntegra a segunda instância a teor do art. 515 do CPC/73, 5) razoabilidade da condenação e honorários advocatícios* -, foi analisada e julgada pelo Tribunal Estadual com base no acervo probatório dos autos, conforme se consignará com maior profundidade no item subsequente deste acórdão.

De modo que, não há omissão alguma a ser reparada no acórdão proferido pelo Tribunal de origem, posto que este elucidou todos os pontos necessários, de acordo com o que lhe foi posto e, como dito, com base nas provas carreadas aos autos.

Na verdade, os embargos opostos pretendiam rediscutir questões já ponderadas no acórdão embargado.

3. De outra senda, como já dito, o Sodalício Estadual consigna a inexistência de violação à liberdade de contratar e à boa-fé objetiva contratual, na transação celebrada pelas partes de compra e venda de imóvel, tendo em vista que o contrato destaca a pendência de duas ações ajuizadas em face dos vendedores. Destaca, também, que o recorrente poderia ter realizado pesquisa forense, na qual desvendaria os pontos e dúvidas subsistentes, providência que não realizou.

Sublinha que não era possível ao réu (recorrente) sobrestar o pagamento das prestações em razão das pendências jurídicas nas quais se encontravam envolvidos os autores (recorridos), pois à época da contratação tinha conhecimento de tais demandas, e do negócio jurídico pactuado entre os autores e CARLO ENRICO CRIVELLARO. Portanto, injustificada a mora do recorrente, fica claro que os recorridos atuaram com boa-fé e transparência desde a celebração da avença, cuja rescisão decorreu do inadimplemento do recorrente.

3.1 Ademais, o Tribunal *a quo* registra, no que pertine às alegações pertinentes a "exceção do contrato não cumprido" e evicção, que as ações movidas pelo réu-recorrente em face dos autores-recorridos, foram julgadas improcedentes, com o **reconhecimento de inexistência de vício na relação contratual, bem como a regularidade da contratação**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

em si.

Não havendo, assim, mais vícios contratuais a serem apreciados ou opostos como defesa, na presente ação de rescisão contratual.

3.2 Aponta, ainda, que as demais alegações recursais - notadamente quanto a indução do recorrente a erro e que não lhe foram apresentados documentos por ocasião da contratação, são inovações recursais, posto não terem sido alegadas em contestação.

3.3 Por fim, a Corte Paulista expõe a proporcionalidade da imputação de perda das parcelas pagas pelo réu-recorrente aos autores-recorridos (o que corresponde às primeiras prestações), tendo em vista o tempo de permanência do recorrido no imóvel, considerando a data de sua posse e o fato de o pedido abarcar aluguéis apenas após o ajuizamento da demanda. E arremata com a consignação de que os honorários advocatícios foram adequadamente fixados, em atenção ao art. 20 do CPC/73 (em 10% do valor da causa, conforme sentença de fl. 375), não havendo que se falar em falta de razoabilidade, ou seja, não há enriquecimento ilícito da parte adversa.

A propósito, colho o seguinte excerto elucidativo do acórdão fustigado:

"(...) Sublinhe-se, antes de mais nada, que o contrato efetivamente, em sua cláusula 12.1, faz menção da pendência de duas ações ajuizadas em face dos compromissários vendedores.

A esse propósito, convém considerar que a ausência de qualificação das partes envolvidas naquelas demandas, e do estado em que se encontravam os processos, não possui a relevância pretendida.

Poderiam os réus, com os elementos constantes do contrato, proceder a pesquisa forense, na qual desvendariam os pontos e dúvidas eventualmente subsistentes.

Ressalte-se, ademais, que a qualificação profissional das partes não poderia servir como subterfúgio para eventual insubsistência do contrato. Conquanto os autores sejam, respectivamente, construtor civil e advogada; ao passo que o réu é pessoa do comércio, esse aspecto não invalida o contrato em si mesmo. Possui este último plena aptidão para exercer atos da vida civil, independentemente de representação ou assistência.

Aliás, o fato de o réu ser pessoa do comércio induz conclusão de ser ele pessoa experiente e experimentada em negócios desse jaez. Soaria paradoxal, para não dizer contraditório, que o réu celebrasse o contrato presentemente discutido sem o mínimo de cautela e precaução, confiando cegamente na palavra dos autores.

Saliente-se que a compra e venda de imóvel não é negócio habitual. Deve, portanto, o comprador, antes mesmo de subscrever o contrato, se cercar de todos os cuidados para analisar a viabilidade da avença.

De toda forma, **o réu-apelante tinha pleno conhecimento das ações ajuizadas em face dos autores, as quais se sublinham, não colocavam em risco o negócio entabulado pelas partes, motivo pelo qual não poderiam servir como fundamento para sobrestar o pagamento das prestações.**

Acrescente-se que o aditamento, levado a efeito em 08 de dezembro de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2006 (fls. 71/72), apenas objetivava dirimir dúvidas acerca da prenotação, da qual, com escusas pela reiteração, o réu-apelante tinha pleno conhecimento.

Não pertine a assertiva de que não estaria em mora. Sustenta, com efeito, que estava efetuando o pagamento das prestações pontualmente, quando foi

informado que existia na matrícula prenotação de terceiro adquirente, o que importava em grave risco de perder o que já investira.

Consigne-se, por oportuno, que **o reconhecimento de vícios do negócio ou ocorrência de evicção deveriam ter sido aventados em sede própria, e não em contestação (ou em contrarrazões de apelação), meio processual incorreto para o fim colimado pelo réu.**

Sobre esse aspecto, vale observar que as ações pelo réu movidas em face dos autores foram julgadas improcedentes, com o reconhecimento da regularidade da contratação.

Transcreve-se excerto bem esclarecedor da sentença proferida no âmbito da ação indenizatória promovida pelo apelante e face dos apelados: "(...) Nessa ordem de ideias, as alegações do requerente de que fora enganado, haja vista que não tinha ciência da averbação na matrícula do imóvel, não devem prosperar, visto que a averbação informando que o imóvel fora comprometido a Carlos Enrico Crivellaro foi efetuada em 20 de fevereiro de

2006 (fls. 22/24). Para além da publicidade inerente ao registro do ato, evidentemente, quando da celebração do compromisso de compra e venda, o autor teve acesso à matrícula do imóvel. Desta forma, público e notório o negócio jurídico firmado com Carlo Enrico Crivellaro, quando da celebração do contrato entre as partes. No mais, os compromitentes-vendedores, ora réus, declararam, quando da celebração do instrumento particular de promessa de compra e venda, que havia em seu desfavor duas demandas, ao passo que o promitente-comprador, ora autor, declarou que tinha ciência das demandas (fls. 17). Assim, resta evidente que o demandante tinha conhecimento das demandas, bem como da promessa averbada, não podendo, alegar que somente soube do negócio jurídico pactuado com Carlo Enrico Crivellaro quando da elaboração do termo de aditamento."

A ação de consignação em pagamento, promovida pelo ora apelante, também foi julgada extinta, sem aferição do mérito, cuja motivação decisória repousou, exatamente, na irregularidade dos depósitos.

As demais questões suscitadas no inconformismo constituem inovação, o que é vedado em sede recursal, por suprimir um grau de jurisdição. Assim, as alegações de que teria sido induzido a erro, bem como que não lhe foram apresentados documentos por ocasião da contratação, são temas não abordados pelo réu em sua contestação.

Em síntese: evidente nos autos que os autores-apelados atuaram com boa-fé e transparência, desde a celebração da avença, cuja rescisão contratual decorreu do inadimplemento do réu.

A reintegração na posse do imóvel é consequência da rescisão do contrato. No que pertine à condenação, melhor sorte não colhe o apelante.

A retenção, pelos autores, de todo o numerário despendido pelo réu, é medida que se impõe, porquanto reside ele, de forma gratuita, há tempo juridicamente relevante. Nesse contexto, como bem colocado pelo magistrado sentenciante, a perda das parcelas pagas aos autores, o que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

corresponde às primeiras prestações, se justifica em decorrência do tempo de permanência do réu no imóvel, considerando a data de sua posse e o fato de o pedido abarcar aluguéis apenas após o ajuizamento desta demanda (fls. 352).

A devolução dos valores despendidos pelo réu, ou de parte dele, importaria em enriquecimento sem causa, notadamente porque do imóvel usufruiu por esses anos, tendo recebido frutos, derivados da locação do imóvel.

E, com relação à locação do imóvel, os valores dos alugueres devem ser recebidos pelos autores, até a reintegração na posse do imóvel.

Por fim, os honorários advocatícios foram adequadamente fixados, dentro dos parâmetros do art. 20 do Código de Processo Civil, não havendo falar em sua redução." (fls. 545/549) - g.n.

3.4 Sendo assim, a reforma do aresto, em todos estes aspectos, demanda inegável necessidade de reexame de matéria fático-probatória, providência inviável de ser adotada em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 desta Corte.

4. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0185992-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 952.131 / SP**

Números Origem: 00693537820108260002 693537820108260002

PAUTA: 12/06/2018

JULGADO: 12/06/2018

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. PAULO EDUARDO BUENO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EDSON MOREIRA LUNA
ADVOGADO : MARCOS CÉSAR DA SILVA - SP163068
AGRAVADO : DANIELA ASSAF DA FONSECA
ADVOGADOS : GUILHERME MIGUEL GANTUS E OUTRO(S) - SP153970
RODRIGO SILVA ALMEIDA - SP269737
AGRAVADO : NELSON ZLOTNIK
ADVOGADO : ELIANA ASSAF DA FONSECA E OUTRO(S) - SP029914

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EDSON MOREIRA LUNA
ADVOGADO : MARCOS CÉSAR DA SILVA - SP163068
AGRAVADO : DANIELA ASSAF DA FONSECA
ADVOGADOS : GUILHERME MIGUEL GANTUS E OUTRO(S) - SP153970
RODRIGO SILVA ALMEIDA - SP269737
AGRAVADO : NELSON ZLOTNIK
ADVOGADO : ELIANA ASSAF DA FONSECA E OUTRO(S) - SP029914

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 do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.