



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 757.025 - MS (2015/0192192-0)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : RONEI COSTA MARTINS
AGRAVANTE : MARA CRISTINA DE ASSIS MARTINS
ADVOGADOS : JOSÉ WANDERLEY BEZERRA ALVES - MS003291
GUSTAVO MARQUES FERREIRA - MS007863
ANTONIO FERREIRA JÚNIOR - MS007862
AGRAVADO : ENERGEST S.A
AGRAVADO : DESENVIX S/A
ADVOGADOS : ALESSANDRO MENDES CARDOSO - MG076714
JOAO DACIO DE SOUZA PEREIRA ROLIM E OUTRO(S) -
MG000822A
ANDRESSA CUNHA DE FARIA - MG088150

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
2. 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 (DF), 04 de outubro de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 757.025 - MS (2015/0192192-0)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI:

Trata-se de agravo interno interposto por Mara Cristina de Assis Martinse Ronei Costa Martins contra decisão mediante a qual neguei provimento a seu agravo em recurso especial, dada a incidência das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

O acórdão recorrido tem a seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO - AFASTADA - NULIDADE DA SENTENÇA - AFASTADA - CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA EM FAVOR DOS PROMISSÁRIOS COMPRADORES PARA O CASO DE NÃO REALIZAÇÃO DA AVERBAÇÃO - INEXISTÊNCIA DE CLÁUSULA EM FAVOR DAS PROMISSÁRIAS VENDEDORAS - NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DA CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE EM VISTA DO PRINCÍPIO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL - IMPOSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DA TORPEZA DA PARTE EM NÃO REALIZAR A AVERBAÇÃO PARA JUSTIFICAR O ARREPENDIMENTO NO NEGÓCIO APÓS SUA DEVIDA ASSINATURA E PAGAMENTO DE SINAL - PREQUESTIONAMENTO DESNECESSÁRIO - RECURSO IMPROVIDO.

Os agravantes sustentam não buscar interpretação de cláusulas contratuais nem reexame de prova, de modo que inaplicáveis as referidas Súmulas.

Em sua impugnação ao agravo, Energest S/A e Desenvix S/A reforçam o entendimento de que cabível a aplicação dos referidos enunciados e afirmam que os próprios agravantes reconhecem que toda a controvérsia envolve a análise e interpretação de cláusulas contratuais.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 757.025 - MS (2015/0192192-0)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI(Relatora):

O agravo não prospera.

O recurso especial não poderia ser acolhido sem reexame de prova. Os agravantes afirmam que deve prevalecer cláusula resolutiva expressa que lhes permitiria resolver o contrato de compra e venda, bastando para tanto a devolução do sinal recebido. A respeito dessa premissa fática, porém, confira-se o seguinte trecho do acórdão recorrido (e-STJ fl. 433):

Examinando detidamente os atos, tenho por existente a cláusula mencionada pelos apelantes, da qual pretendem utilizar-se para que seja tida como condição resolutiva expressa na promessa de compra e venda, mas verifico que a pretensão deles é utilizar tal cláusula em seu favor de forma a oportunizar o **desfazimento do negócio sem justificativa**, o que não se mostra viável no caso dos autos.

(...)

Tal cláusula não discorre que haja possibilidade de arrependimento na realização do negócio. Pelo contrário, dispõe acerca do descumprimento dos promitentes vendedores em efetivar a averbação da titularidade da propriedade do imóvel junto à sua matrícula, mas tal dispositivo não pode ser utilizado por eles próprios em seu favor. Nesse caso, estar-se-ia privilegiando conduta que se mostra aparentemente oportunista e, inclusive, prestigiaria a má-fé dos vendedores.

Ao contrário, a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade é expressa e não comporta dúvidas, pois clara e concisa, afirma o seguinte: "3.2 Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável nos termos da legislação vigente".

Não há como acolher aquela alegação dos agravantes sem nova interpretação de cláusulas contratuais e reexame de prova. Por isso foram aplicadas ao caso as Súmulas 5 e 7 do STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0192192-0 **PROCESSO ELETRÔNICO AREsp 757.025 / MS** **AgInt no**

Números Origem: 08002339320128120046 0800233932012812004650001 4389220118120046
7177820118120046 800233932012812004650001

PAUTA: 04/10/2018

JULGADO: 04/10/2018

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	: RONEI COSTA MARTINS
AGRAVANTE	: MARA CRISTINA DE ASSIS MARTINS
ADVOGADOS	: JOSÉ WANDERLEY BEZERRA ALVES - MS003291 GUSTAVO MARQUES FERREIRA - MS007863 ANTONIO FERREIRA JÚNIOR - MS007862
AGRAVADO	: ENERGEST S.A
AGRAVADO	: DESENVIX S/A
ADVOGADOS	: ALESSANDRO MENDES CARDOSO - MG076714 JOAO DACIO DE SOUZA PEREIRA ROLIM E OUTRO(S) - MG000822A ANDRESSA CUNHA DE FARIA - MG088150

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: RONEI COSTA MARTINS
AGRAVANTE	: MARA CRISTINA DE ASSIS MARTINS
ADVOGADOS	: JOSÉ WANDERLEY BEZERRA ALVES - MS003291 GUSTAVO MARQUES FERREIRA - MS007863 ANTONIO FERREIRA JÚNIOR - MS007862
AGRAVADO	: ENERGEST S.A
AGRAVADO	: DESENVIX S/A
ADVOGADOS	: ALESSANDRO MENDES CARDOSO - MG076714 JOAO DACIO DE SOUZA PEREIRA ROLIM E OUTRO(S) - MG000822A ANDRESSA CUNHA DE FARIA - MG088150

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.