



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 360.885 - SP (2013/0197033-8)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : LUPATECH S/A - UNIDADE MNA AMERICANA
ADVOGADOS : FABIO DAL PONT BRANCHI E OUTRO(S)
MARIA ÂNGELA SILVA COSTA HADDAD
AGRAVADO : ALTERNATIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : CARLOS DONIZETE GUILHERMINO E OUTRO(S)
MARCOS ANTÔNIO FAVARELLI E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CLÁUSULA PENAL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL.

1. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando o acolhimento da tese versada no recurso especial reclama a interpretação de cláusulas contratuais e a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.

2. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília (DF), 05 de junho de 2014(Data do Julgamento)

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 360.885 - SP (2013/0197033-8)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : LUPATECH S/A - UNIDADE MNA AMERICANA
ADVOGADOS : FABIO DAL PONT BRANCHI E OUTRO(S)
MARIA ÂNGELA SILVA COSTA HADDAD
AGRAVADO : ALTERNATIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : CARLOS DONIZETE GUILHERMINO E OUTRO(S)
MARCOS ANTÔNIO FAVARELLI E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Trata-se de agravo regimental interposto por LUPATECH S/A - UNIDADE MNA AMERICANA contra decisão que, ante a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, negou provimento a agravo em recurso especial.

Alega a agravante que, ao contrário do que foi decidido, não busca a reapreciação dos fatos, mas tão somente demonstrar que o Tribunal de origem violou o art. 476 do Código Civil ao condená-la ao pagamento da penalidade contratual quando a parte agravada não havia cumprido com as suas obrigações correlatas.

Destaca que o recurso especial interposto não infringe as Súmulas. n. 5 e 7 do STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 360.885 - SP (2013/0197033-8)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CLÁUSULA PENAL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL.

1. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando o acolhimento da tese versada no recurso especial reclama a interpretação de cláusulas contratuais e a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.

2. Agravo regimental desprovido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (Relator):

A irresignação não merece prosperar, devendo a decisão agravada ser mantida por seus próprios fundamentos, assim expressos:

"I - Cláusula penal

Alega a recorrente violação do art. 476 do CC. Em síntese, aduz que, por não ter a recorrida efetuado a quitação do preço dos imóveis na data fixada, não poderia ter o Tribunal *a qua* tê-la condenado por descumprimento contratual, uma vez que a regra da exceção de inadimplemento permite que o contratante não cumpra a obrigação que lhe incumbe enquanto o outro não execute a sua.

Ocorre, todavia, que, na decisão proferida pelo Tribunal *a quo*, consignou-se que a parte ora recorrente foi quem deu causa ao inadimplemento contratual da recorrida em razão da demora na outorga da escritura, razão pela qual a exceção de contrato não cumprido não poderia beneficiá-la com o descumprimento da obrigação. Destaco trecho do acórdão:

'Evidenciado, portanto, que a Requerida-Reconvinte deu - causa à demora na outorga da escritura, tomando-se inadimplente. A exceptio non adimpleti contractus não beneficia a Requerida-Reconvinte, mas sim a Autora-Reconvinda, que não pagou a parcela final em razão do descumprimento da obrigação da Requerida-Reconvinte' (e-STJ, fl. 310).

Assim, rever as conclusões do acórdão proferido pelo Tribunal de origem demandaria a interpretação de cláusula contratual, bem como o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

II - Conclusão



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ante o exposto, nego provimento ao agravo" (e-STJ, fl. 381).

Nesse contexto, para verificar se foi correta a imposição à agravante de multa por descumprimento contratual, de fato, seria necessário interpretar cláusulas contratuais e analisar os elementos fático-probatórios produzidos ao longo da demanda, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Assim, não obstante ter demonstrado as razões de seu inconformismo, a agravante não trouxe razões suficientes para modificar a decisão anteriormente prolatada, que deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo regimental.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0197033-8

AgRg no
AREsp 360.885 / SP

Números Origem: 00188954020098260019 0190120090188953 188954020098260019 190120090188953
20120000162768 20120000316644 208809 20882009

EM MESA

JULGADO: 05/06/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO DE PAULA CARDOSO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LUPATECH S/A - UNIDADE MNA AMERICANA
ADVOGADOS : MARIA ÂNGELA SILVA COSTA HADDAD
FABIO DAL PONT BRANCHI E OUTRO(S)
AGRAVADO : ALTERNATIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : CARLOS DONIZETE GUILHERMINO E OUTRO(S)
MARCOS ANTÔNIO FAVARELLI E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : LUPATECH S/A - UNIDADE MNA AMERICANA
ADVOGADOS : MARIA ÂNGELA SILVA COSTA HADDAD
FABIO DAL PONT BRANCHI E OUTRO(S)
AGRAVADO : ALTERNATIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : CARLOS DONIZETE GUILHERMINO E OUTRO(S)
MARCOS ANTÔNIO FAVARELLI E OUTRO(S)

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrighi.