



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 561.926 - SP
(2014/0186662-8)**

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : MARIA GORETE BARBOSA LIMA
ADVOGADO : RONALDO VIANNA
AGRAVADO : PRÁTICA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : JOSÉ EDUARDO TORRES MELLO E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático dos autos (Súmula n. 7 do STJ).
2. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas contidas no processo para concluir que a agravante não adimpliu a totalidade do valor referente à compra e venda do imóvel. Para alterar esse entendimento a fim de reconhecer que houve a quitação do bem, seria necessário o reexame do conjunto probatório do feito, o que é vedado em recurso especial.
3. Agravo regimental improvido.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão, Raul Araújo (Presidente) e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília-DF, 10 de fevereiro de 2015(Data do Julgamento)

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 561.926 - SP
(2014/0186662-8)**

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **MARIA GORETE BARBOSA LIMA**
ADVOGADO : **RONALDO VIANNA**
AGRAVADO : **PRÁTICA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**
ADVOGADO : **JOSÉ EDUARDO TORRES MELLO E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo regimental (e-STJ fls. 506/516) interposto contra decisão desta relatoria que, reconsiderando anterior decisão, negou provimento ao agravo nos próprios autos para manter a inadmissibilidade do recurso especial pelos seguintes fundamentos: (i) ausência de violação do art. 535 do CPC e (ii) incidência da Súmula n. 7 do STJ.

No regimental, a agravante apresenta os seguintes argumentos (e-STJ fls. 514/515):

"É importante lembrar que a Agravante não pretende a reavaliação das provas, mas uma análise mais aprofundada quanto a aplicabilidade do inciso III do art. 334 do CPC, já que era necessário avaliar o desempenho da Agravada quanto sua impugnação para afastar os fatos constitutivos do seu direito.

(...)

É oportuno ressaltar que, sem a observação do preceito legal, haverá o locupletamento da Agravada, já que receberá, novamente pelo bem que havia alienado para a Agravante, cuja decisão fatalmente negará vigência ao art. 884 do CC, não entregando a devida prestação jurisdicional, premiando a parte que utiliza do processo para obter vantagem indevida."

Ao final, requer a reconsideração da decisão ou a apreciação deste regimental pelo Colegiado.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 561.926 - SP
(2014/0186662-8)**

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **MARIA GORETE BARBOSA LIMA**
ADVOGADO : **RONALDO VIANNA**
AGRAVADO : **PRÁTICA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**
ADVOGADO : **JOSÉ EDUARDO TORRES MELLO E OUTRO(S)**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático dos autos (Súmula n. 7 do STJ).
2. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas contidas no processo para concluir que a agravante não adimpliu a totalidade do valor referente à compra e venda do imóvel. Para alterar esse entendimento a fim de reconhecer que houve a quitação do bem, seria necessário o reexame do conjunto probatório do feito, o que é vedado em recurso especial.
3. Agravo regimental improvido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 561.926 - SP
(2014/0186662-8)**

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : MARIA GORETE BARBOSA LIMA
ADVOGADO : RONALDO VIANNA
AGRAVADO : PRÁTICA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : JOSÉ EDUARDO TORRES MELLO E OUTRO(S)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece ser acolhida.

Correta a decisão que negou provimento ao agravo nos próprios autos. A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 501/503):

"Trata-se de agravo regimental (e-STJ fls. 486/497) interposto contra decisão monocrática da Presidência desta Corte, a qual negou seguimento ao agravo em recurso especial sob o fundamento de intempestividade.

No regimental, a agravante comprovou que houve a suspensão do prazo de interposição do agravo, pugnando, portanto, pelo reconhecimento de sua tempestividade.

Ao final, requer o provimento do recurso especial.

É o relatório.

Decido.

Consoante entendimento desta Corte, 'a comprovação da tempestividade do recurso especial, em decorrência de feriado local ou de suspensão de expediente forense no Tribunal de origem que implique prorrogação do termo final para sua interposição, pode ocorrer posteriormente, em sede de agravo regimental' (AgRg no AREsp n. 137.141/SE, de minha relatoria, CORTE ESPECIAL, julgado em 19/09/2012, DJe 15/10/2012).

A parte recorrente trouxe, por ocasião da interposição do presente agravo regimental, prova da suspensão do expediente forense do Tribunal de origem durante o decurso do prazo para interposição do agravo nos próprios autos, sendo de rigor o reconhecimento de sua tempestividade.

Assim, com fundamento no art. 259 do RISTJ, reconsidero a decisão agravada (e-STJ fl. 482) e prossigo no exame do recurso.

Na origem, o recurso especial foi inadmitido por ausência de negativa de prestação jurisdicional e pela incidência da Súmula n. 7 do STJ (e-STJ fls. 461/462).

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fl. 407):

'Processual civil. Oitiva de testemunha. Contradita desacolhida. Casamento desfeito com a parte. irrelevância, ademais, do depoimento. Retido desprovido.

Compromisso de venda e compra. Cobrança. Inadimplência de parte do preço demonstrada, embora não do valor postulado. Ausência de despesas de transferência ou de juros bancários a ressarcir. Não incidência da regra do artigo 940 do CC, ausente má-fé, devida parte do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

débito e, em especial, dadas as condições que o negócio assumiu. Sentença parcialmente revista. Recurso provido em parte.'

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 438/445), fundamentado no art. 105, III, 'a', da CF, a recorrente alegou ofensa ao art. 535 do CPC, por omissão do Tribunal de origem quanto ao dispositivo prequestionado.

Além disso, apontou violação do art. 334, III, do CPC, sustentando que (e-STJ fl. 443):

'(...) trata-se se ação de cobrança em contrato de venda e compra de imóvel residencial onde a Recorrida alega suposta inadimplência da Recorrente, o que restou incontroverso o total pagamento, tanto que houve a tradição do imóvel para a Recorrida.

Ainda releva notar que os pagamentos realizados foram efetuados tomando por base a boa-fé da Recorrente nos termos do artigo 309 do Código Civil à pessoa indicada pela própria Recorrida. Todavia, se essa pessoa não repassou o valor devido à Recorrida, não pode a Recorrente ser condenada a efetuar novamente o pagamento pretendido, sob pena de enriquecer-se ilicitamente nos termos do artigo 884 do Código Civil.

A afronta ao texto de lei é flagrante ao determinar seja realizado, novamente, o pagamento dos valores à Recorrida, já que houve a quitação do contrato de venda e compra do imóvel adquirido pela Recorrente.'

No agravo (e-STJ fls. 465/470), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

A irresignação não merece prosperar.

Não há falar em afronta ao art. 535 do CPC, pois o Tribunal *a quo* pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca da questão suscitada nos autos. O magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos apresentados, desde que os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão, ainda que em sentido diverso do sustentado pela parte, como de fato ocorreu na hipótese.

No que se refere à tese sustentada pela recorrente de que houve o pagamento total dos valores relativos à compra do imóvel, é inafastável a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

A Corte local, com base no conjunto probatório do autos, entendeu que, do montante de R\$ 40.500,00 (quarenta mil e quinhentos reais), referentes à totalidade do valor da compra e venda do imóvel, a recorrente ainda deve à recorrida a importância de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais). Confira-se o seguinte trecho do acórdão (e-STJ fls. 408/409):

'O negócio firmado entre os litigantes, representado pelo instrumento de fls. 28, foi seguidamente alterado, no que interessa ao feito, particularmente para que a quantia de R\$ 40.500,00 fosse paga por meio da venda de automóvel da ré, com transferência de seu produto diretamente da loja que o recebeu em consignação para a alienante. Isto as partes não controvertem. Afirma a ré que esta quantia se pagou integralmente, conforme o recibo de fls. 92 e 189. Note-se, porém, que sua data precede à dos comprovantes de remessa que o consignatário do carro fez à alienante, juntados a fls. 149/153. E, somados os valores destas transferências, resta saldo de quatro mil reais. Dir-se-á que o recibo referido, de todo modo, não conteve qualquer ressalva. Mas é sintomático que a ré admita sua pertinência a valores que ainda seriam



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

havidos e transferidos com a venda de seu carro, posto em consignação. Sintomático também que, a fls. 168, a ré ainda refira que parte daquele importe se pagou prontamente em dinheiro, sem especificá-lo, o que se agrava se então ainda não se sabia o quanto se apuraria pela venda do seu automóvel. E concorre ao reconhecimento do saldo devedor apontado no recurso o depoimento do dono da loja que vendeu, afinal, o veículo (fls. 269/272). Afinal, ele afirma que o valor de venda do automóvel não atingiu a quantia de que precisava a ré para quitar o que devia ao vendedor do imóvel, dizendo ela, inclusive, que isto se compensaria por despesas que teve de fazer na unidade negociada, sinal, de qualquer maneira, de que não havida qualquer complementação em dinheiro antes efetuada, como se disse a fls. 168. Neste sentido, reconheceu então a apelada que, a despeito do recibo mencionado e antes assinado, seus valores ainda não se haviam repassado e, quando o foram, não atingiram o importe total de R\$ 40.500,00. Enfim, não se repassaram, a propósito, montantes suficientes, coincidindo o depoimento do consignatário com a soma dos comprovantes de fls. 149/153. Nem de outra forma se provou a quitação completa dos R\$ 40.500,00 antes mencionados, assim do importe específico de R\$ 4.000,00, o restante do preço do compromisso de venda e compra se admitindo quitado. Deve a adquirente, portanto, a quantia de R\$ 4.000,00, que há de ser atualizada a partir de abril de 2005, data da última remessa, com juros moratórios de 1% devidos desde a citação.'

Como se pode observar, a conclusão a que chegou o Tribunal de origem a respeito do saldo remanescente da dívida foi extraída da análise das provas contidas no processo. Para alterar esses fundamentos a fim de reconhecer que houve a quitação total do valor referente à compra e venda do imóvel, seria imprescindível o reexame do contexto fático da causa, o que é vedado em recurso especial pelo óbice supramencionado. Nesse sentido:

'AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. PERDA DAS PARCELAS PAGAS. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. CULPA CONCORRENTE RECONHECIDA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. SÚMULA 7/STJ.

1. A jurisprudência desta Corte orienta, há muito, que 'o compromissário comprador que deixa de cumprir o contrato em face da insuportabilidade da obrigação assumida tem o direito de promover ação a fim de receber a restituição das importâncias pagas' (EREsp 59870/SP, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/04/2002, DJ 09/12/2002 p. 281).

2. A pretensão de reconhecimento de influência da ausência de pagamentos por parte do autor no descumprimento da obrigação na entrega do imóvel, capaz de ensejar a aplicação da exceção de contrato não cumprido e afastar a culpa concorrente, como propugnada, demanda reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado a teor da Súmula 7 do STJ.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.'

(AgRg no AREsp n. 433.419/SC, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 07/10/2014, DJe 20/10/2014.)

Diante do exposto, com fundamento no art. 259 do RISTJ, RECONSIDERO a decisão monocrática (e-STJ fl. 482) para afastar a intempestividade do agravo e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

NEGO-LHE PROVIMENTO, nos termos do art. 544, § 4º, II, 'a', do CPC.
Publique-se e intímem-se."

Como bem delineado na decisão supratranscrita, é inafastável a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

A agravante pretende que esta Corte Superior altere o entendimento exarado pelo Tribunal de origem de que não houve o pagamento integral do imóvel negociado entre as partes. Conforme asseverado no acórdão do Tribunal *a quo*, a agravante ainda deve à agravada a quantia de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) referente à compra e venda do bem.

Para o STJ modificar essa conclusão a fim de reconhecer que houve a quitação total do imóvel, admitindo que tal circunstância é fato incontroverso nos autos, conforme previsão do art. 334, III, do CPC, seria necessário o revolvimento das provas contidas no processo, circunstância vedada nesta via pelo óbice acima mencionado.

Assim, não prosperam as alegações constantes no regimental, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0186662-8 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AgRg no AREsp 561.926 / SP**

Números Origem: 16372005 59622041 91913391720088260000

EM MESA

JULGADO: 10/02/2015

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **LUCIANO MARIZ MAIA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARIA GORETE BARBOSA LIMA
ADVOGADO : RONALDO VIANNA
AGRAVADO : PRÁTICA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : JOSÉ EDUARDO TORRES MELLO E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : MARIA GORETE BARBOSA LIMA
ADVOGADO : RONALDO VIANNA
AGRAVADO : PRÁTICA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : JOSÉ EDUARDO TORRES MELLO E OUTRO(S)

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 regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão, Raul Araújo (Presidente) e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.