



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 549.428 - SC (2014/0178429-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : RS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : ALCEU RODRIGUES CHAVES E OUTRO(S)
FERNANDA MARIANO SOUZA
LUCIANO HINZ MARAN E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARCELO MONTEIRO
AGRAVADO : VALÉRIA CARVALHO MONTEIRO
ADVOGADO : ALEXANDRE LUIS SCHUMACHER
INTERES. : BERMAN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

EMENTA

CIVIL. CONSUMIDOR. AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DISTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PLEITO PARA QUE SE REAVALIE A RESPONSABILIDADE DOS ENVOLVIDOS NA LIDE. IMPOSSIBILIDADE POR MEIO DO ESPECIAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ.

1. As instâncias ordinárias, cotejando o acervo probatório, concluíram que o distrato foi realizado em comum acordo entre as partes, por isso inexistia culpa dos promissários que ensejasse o pagamento das penalidades contratuais ou reparação de danos à incorporadora. Entendimento diverso por meio do especial demandaria o revolvimento do acervo probatório.

2. A incorporadora não apresentou argumento novo capaz de modificar a conclusão adotada, que se apoiou em entendimento aqui consolidado. Incidência das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

3. Agrado regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao agrado regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 12 de fevereiro de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 549.428 - SC (2014/0178429-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : RS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : ALCEU RODRIGUES CHAVES E OUTRO(S)
FERNANDA MARIANO SOUZA
LUCIANO HINZ MARAN E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARCELO MONTEIRO
AGRAVADO : VALÉRIA CARVALHO MONTEIRO
ADVOGADO : ALEXANDRE LUIS SCHUMACHER
INTERES. : BERMAN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto contra decisão monocrática de minha relatoria que negou provimento ao agravo em recurso especial, que ficou assim ementado:

CIVIL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. DISTRATO. DEVOLUÇÃO DOS VALORES. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS Nº 5, 7 e 83, DO STJ. AGRADO NÃO PROVIDO (e-STJ, fls. 398/400).

Nas razões do regimental, a incorporadora alega que o acórdão da origem foi omissivo ao não debater a compensação dos prejuízos que os promissários lhe causaram com o distrato, além das penalidades contratuais.

Pleiteia que esta Terceira Turma reconsidere a decisão monocrática.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 549.428 - SC (2014/0178429-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : RS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : ALCEU RODRIGUES CHAVES E OUTRO(S)
FERNANDA MARIANO SOUZA
LUCIANO HINZ MARAN E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARCELO MONTEIRO
AGRAVADO : VALÉRIA CARVALHO MONTEIRO
ADVOGADO : ALEXANDRE LUIS SCHUMACHER
INTERES. : BERMAN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

EMENTA

CIVIL. CONSUMIDOR. AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DISTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PLEITO PARA QUE SE REAVALIE A RESPONSABILIDADE DOS ENVOLVIDOS NA LIDE. IMPOSSIBILIDADE POR MEIO DO ESPECIAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ.

1. As instâncias ordinárias, cotejando o acervo probatório, concluíram que o distrato foi realizado em comum acordo entre as partes, por isso inexistia culpa dos promissários que ensejasse o pagamento das penalidades contratuais ou reparação de danos à incorporadora. Entendimento diverso por meio do especial demandaria o revolvimento do acervo probatório.

2. A incorporadora não apresentou argumento novo capaz de modificar a conclusão adotada, que se apoiou em entendimento aqui consolidado. Incidência das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

3. Agrado regimental não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 549.428 - SC (2014/0178429-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : RS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : ALCEU RODRIGUES CHAVES E OUTRO(S)
FERNANDA MARIANO SOUZA
LUCIANO HINZ MARAN E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARCELO MONTEIRO
AGRAVADO : VALÉRIA CARVALHO MONTEIRO
ADVOGADO : ALEXANDRE LUIS SCHUMACHER
INTERES. : BERMAN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

Nas razões deste recurso, a incorporadora aduz que o Tribunal de origem não julgou os embargos declaratórios interpostos de forma adequada, porque não supriu a omissão do acórdão da apelação ao não se manifestar sobre a culpa dos promissários na quebra do contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Por isso, pugna pela anulação dos aclaratórios da origem e o retorno dos autos para novo julgamento.

Todavia, não lhe cabe razão.

As instâncias ordinárias, cotejando o acervo probatório, concluíram que o distrato foi realizado em comum acordo entre as partes, por isso inexistia culpa dos promissários que ensejasse o pagamento das penalidades contratuais ou reparação de danos à incorporadora, como se vê:

*Desse modo, mesmo na hipótese de inadimplemento dos consumidores - prova não trazida ao feito **a mora não se configurou**, de modo que inviável o reconhecimento da resolução por culpa sua.*

Não fosse o bastante, sequer se juntou aos autos o contrato de compra e venda do imóvel denominado "Edifício Spazzio Boticelli - Trindade V¹", que originou o distrato em comento, sendo incabível analisar eventuais cláusulas penais, ônus probandi que competia à ré, a teor do art. 333, inc. II, do Código de Processo Civil.

*Assim, **por ter se operado o distrato, de comum acordo entre as partes, torna-se impossível aferir a culpa pela extinção do contrato** (e-STJ, fl. 259).*

A conclusão da origem se encontra motivada no livre convencimento do magistrado, com firme apoio no contrato tabulado e no acervo probatório, tudo a fazer incidir ao caso as **Súmulas nºs 5 e 7 deste Tribunal Superior**.

Conforme precedente:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. INADIMPLENTO CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. INOCORRÊNCIA. DANO MORAL. JUROS DE MORA. TEMPUS REGIT ACTUM. ENTENDIMENTO PACIFICADO NA JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. A conclusão do Tribunal Estadual, sobre a responsabilidade da recorrente na condição de incorporadora do empreendimento, decorreu da análise dos elementos fático-probatórios dos autos, bem como da interpretação dos pactos celebrados entre as partes e demais interessados. Entender de forma diversa implicaria na necessária incursão na seara fática para reexame de provas e interpretação de cláusula contratual, conduta vedada em sede de recurso especial, ante o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

[...]

5. Agravo regimental a que se nega provimento

(AgRg no Ag 1161069/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, j. 16/2/2012, DJe 24/2/2012)

Na mesma toada: AgRg no AREsp 39.428/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 1º/10/2013, DJe 4/10/2013; e, REsp 187.963/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, Quarta Turma, j. 19/3/2009, DJe 20/4/2009.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo regimental.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0178429-9

AgRg no
AREsp 549.428 / SC

Números Origem: 023980107604 20090336799 20090336799000100 20090336799000200
20090336799000201 23980107604

EM MESA

JULGADO: 12/02/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO VIEIRA BRACKS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: RS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	: ALCEU RODRIGUES CHAVES E OUTRO(S) FERNANDA MARIANO SOUZA LUCIANO HINZ MARAN E OUTRO(S)
AGRAVADO	: MARCELO MONTEIRO
AGRAVADO	: VALÉRIA CARVALHO MONTEIRO
ADVOGADO	: ALEXANDRE LUIS SCHUMACHER
INTERES.	: BERMAN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: RS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	: ALCEU RODRIGUES CHAVES E OUTRO(S) FERNANDA MARIANO SOUZA LUCIANO HINZ MARAN E OUTRO(S)
AGRAVADO	: MARCELO MONTEIRO
AGRAVADO	: VALÉRIA CARVALHO MONTEIRO
ADVOGADO	: ALEXANDRE LUIS SCHUMACHER
INTERES.	: BERMAN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

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 João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Bôas Cueva (Presidente) e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.