



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.117.455 - SP (2017/0138215-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : MARIA ROSANE FROTA ARAUJO CABRAL
AGRAVANTE : FERNANDO ANTONIO BASTOS CABRAL
ADVOGADOS : HAROLDO GUILHERME VIEIRA FAZANO E OUTRO(S) - SP051391
GABRIEL MINGRONE AZEVEDO SILVA - SP237739
AGRAVADO : ZELIA ALVES D AURIA
ADVOGADOS : ARNALDO NARDELLI FERREIRA - SP108798
FERNANDA PEREIRA DA SILVA - SP236918

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STF. INTEPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA Nº 5/STJ. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULAS NºS 283 E 284/STF.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. A divergência jurisprudencial, nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015 e do 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, requerida comprovação e demonstração, a qual não foi configurada na presente hipótese em virtude da ausência do indispensável cotejo analítico entre os casos confrontados.
3. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide o disposto na Súmula nº 282/STF.
4. Afastar a conclusão da Corte de origem acerca da pretensão rescisória, dependeria da interpretação de cláusulas contratuais, procedimento vedado em sede de recurso especial por força da Súmula nº 5/STJ.
5. A ausência de impugnação do fundamento do aresto recorrido enseja a incidência, por analogia, das Súmulas nºs 283 e 284 do Supremo Tribunal Federal.
6. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 09 de novembro de 2017(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.117.455 - SP (2017/0138215-0)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): MARIA ROSANE FROTA ARAÚJO CABRAL e FERNANDO ANTÔNIO BASTOS CABRAL interpõem agravo interno contra a decisão que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

A título de breve retrospecto da demanda, os agravantes informam que em 30/4/2004 celebraram compromisso de compra e venda de imóvel com a parte ora recorrida, a qual deixou de efetuar o pagamento das respectivas taxas condominiais de janeiro de 2006 a abril de 2009.

Aduzem que, por conta dessa inadimplência, o condomínio moveu uma ação de cobrança contra eles, a qual lhes acarretou inúmeros prejuízos, inclusive um indevido bloqueio *on line*, derrubado a muito custo.

Não bastasse isso, informam, ainda, que a parte recorrida deixou de arcar, por diversas vezes, com o compromisso assumido junto ao credor hipotecário, gerando mais transtornos.

Por entender que todos os transtornos decorreram do inadimplemento das taxas condominiais, é que se viram obrigados a ajuizar a presente ação de rescisão do contrato de compra e venda, cumulada com indenização por danos morais e materiais.

Defendem que se a requerida, que usufruiu de todos os serviços do condomínio desde 2006, deu motivo à ação de cobrança ao se tornar inadimplente, deverá responder pelos danos causados e suportar a rescisão do contrato, não importando que, posteriormente, quitou suas dívidas com o condomínio.

Sustentam que *"Não é razoável e nem proporcional que o titular do domínio que vendeu o imóvel por compromisso de compra e venda seja acionado judicialmente e responda por esse prejuízo e o causador do prejuízo sai incólume nesse inadimplemento"* (fl. 315 e-STJ).

Reafirmam a violação dos seguintes artigos, com base nas respectivas teses:

i) 389 do Código Civil - quando o acórdão ratificou a sentença que entendeu que o não cumprimento da obrigação de pagar condomínio não gera inadimplemento;

ii) 394 e 395 do Código Civil - sob o argumento de que se considera em



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

mora o devedor que não cumpre a sua obrigação, devendo responder pelos prejuízos que a mora causar, o que, no caso, inclui os danos experimentados pelos ora recorrentes que tiveram que responder por uma ação de cobrança indevida;

iii) 187 do Código Civil - pois caracterizado o abuso decorrente do inadimplemento dos compromissos contratuais, e

iv) 475 do Código Civil - ao fundamento de que deve ser considerada a cláusula resolutiva.

No que diz respeito, especificamente, à decisão agravada, alegam que não foram enfrentados todos os argumentos apresentados, consoante determina o artigo 489 do Código de Processo Civil de 2015.

Sustentam que a questão jurídica foi nitidamente discutida nos autos e que, no mínimo, deveria ser observado a ocorrência do prequestionamento ficto. Defendem, ainda, que a divergência jurisprudencial teria sido devidamente demonstrada.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.117.455 - SP (2017/0138215-0)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): O presente agravo interno não merece prosperar.

Preliminarmente, há se registrar que o acórdão impugnado pelo recurso especial em apreço foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

Verifica-se que o dissídio jurisprudencial, da forma como defendido na petição do recurso especial, não se encontra, de fato, devidamente configurado, haja vista que deixaram de ser observadas as regras contidas nos artigos 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015 e do 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, mais especificamente não foi realizado o indispensável cotejo analítico entre os arestos confrontados.

Já quanto às alegadas violações dos dispositivos do Código Civil, observa-se que o Tribunal de origem não solucionou a controvérsia sob o enfoque de nenhum deles, não se podendo dar por configurado o prequestionamento sequer de modo implícito.

Deveriam os recorrentes, mediante a oposição de embargos declaratórios, ter provocado a devida manifestação da Corte local acerca dos artigos que reputam fundamentais para o julgamento da lide.

Esclareça-se, por oportuno, que o prequestionamento ficto de que trata o artigo 1.025 do Código de Processo Civil de 2015, pressupõe justamente a oposição dos aclaratórios, razão pela qual não se há de cogitar sua ocorrência na presente hipótese.

A incidência da Súmula nº 282/STF é, portanto, medida que se impõe.

Como reforço de argumentação, importante acrescentar, no que tange à pretensão de ver o contrato rescindido, que o Tribunal de origem concluiu que o mero inadimplemento da taxa condominial seria cláusula periférica, incapaz de ensejar a rescisão visada, e para se rever tal fundamento dependeria-se da interpretação de cláusulas contratuais, procedimento vedado na via do recurso especial, por força da Súmula nº 5/STJ.

Quanto ao pedido de indenização, o acórdão recorrido, em consonância com o entendimento firmado no Recurso Especial repetitivo nº 1.345.331/RS (Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 8/4/2015, DJe 20/4/2015), deixou



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

expressamente consignado que, "(...) se o condomínio tinha ciência do contrato entabulado entre as partes, e, mesmo assim, dirigiu, equivocadamente, a cobrança aos autores, eventual responsabilidade de tal ato decorrente deve ser a ele dirigida" (fl. 142 e-STJ - grifou-se).

Tendo o acórdão recorrido justificado o indeferimento do pedido de indenização com base nesse fundamento, o qual não foi objetivamente impugnado, o recurso especial encontraria óbice, inevitavelmente, nas Súmulas nºs 283 e 284/STF.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em R\$ 1.000,00 (mil reais), aos quais devem ser somados mais R\$ 500,00 (quinhentos reais), nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0138215-0

AgInt no
AREsp 1.117.455 /
SP

Números Origem: 00181566420098260602 10164400920148260602

EM MESA

JULGADO: 09/11/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JOSE ADONIS CALLOU DE ARAUJO SA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARIA ROSANE FROTA ARAUJO CABRAL
AGRAVANTE : FERNANDO ANTONIO BASTOS CABRAL
ADVOGADOS : HAROLDO GUILHERME VIEIRA FAZANO E OUTRO(S) - SP051391
GABRIEL MINGRONE AZEVEDO SILVA - SP237739
AGRAVADO : ZELIA ALVES D AURIA
ADVOGADOS : ARNALDO NARDELLI FERREIRA - SP108798
FERNANDA PEREIRA DA SILVA - SP236918

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARIA ROSANE FROTA ARAUJO CABRAL
AGRAVANTE : FERNANDO ANTONIO BASTOS CABRAL
ADVOGADOS : HAROLDO GUILHERME VIEIRA FAZANO E OUTRO(S) - SP051391
GABRIEL MINGRONE AZEVEDO SILVA - SP237739
AGRAVADO : ZELIA ALVES D AURIA
ADVOGADOS : ARNALDO NARDELLI FERREIRA - SP108798
FERNANDA PEREIRA DA SILVA - SP236918

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, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrigli e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.