



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 306.829 - MG (2013/0058910-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : VICTOR JANOT PACHECO FILHO E OUTRO
ADVOGADOS : BRUNO VELOSO LAGO
RAQUEL CARVALHO MENDES SANTOS
SIELMARA FERREIRA MIRANDA E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOSÉ MARIA SANTANA FILHO
ADVOGADOS : ANTÔNIO ABDALA JUNIOR
ANTÔNIO ABDALA NETO
HENRIQUE DINIZ ABDALA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA. CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO DE APARTAMENTOS. OUTORGA DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos ou interpretação de cláusula contratual, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. No caso concreto, o Tribunal de origem examinou as provas dos autos e concluiu que a responsabilidade pelos ônus cartorários e tributários inerentes à negociação era dos agravantes. Alterar esse entendimento é inviável em recurso especial.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

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

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília-DF, 06 de fevereiro de 2014(Data do Julgamento)

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 306.829 - MG (2013/0058910-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **VICTOR JANOT PACHECO FILHO E OUTRO**
ADVOGADOS : **BRUNO VELOSO LAGO**
RAQUEL CARVALHO MENDES SANTOS
SIELMARA FERREIRA MIRANDA E OUTRO(S)
AGRAVADO : **JOSÉ MARIA SANTANA FILHO**
ADVOGADOS : **ANTÔNIO ABDALA JUNIOR**
ANTÔNIO ABDALA NETO
HENRIQUE DINIZ ABDALA

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo regimental (e-STJ fls. 709/713) interposto contra decisão desta relatoria que conheceu do agravo nos próprios autos e deu provimento parcial ao recurso especial.

Os agravantes aduzem, em síntese, que a imputação das despesas ao comprador é corolário lógico do negócio, atentando contra a boa-fé e contra a função social do contrato a pactuação em sentido diverso, o que afastaria a necessidade do reexame fático-probatório.

Ao final, pedem a reconsideração da decisão monocrática ou sua apreciação pelo Colegiado.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 306.829 - MG (2013/0058910-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : VICTOR JANOT PACHECO FILHO E OUTRO
ADVOGADOS : BRUNO VELOSO LAGO
RAQUEL CARVALHO MENDES SANTOS
SIELMARA FERREIRA MIRANDA E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOSÉ MARIA SANTANA FILHO
ADVOGADOS : ANTÔNIO ABDALA JUNIOR
ANTÔNIO ABDALA NETO
HENRIQUE DINIZ ABDALA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA. CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO DE APARTAMENTOS. OUTORGA DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos ou interpretação de cláusula contratual, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. No caso concreto, o Tribunal de origem examinou as provas dos autos e concluiu que a responsabilidade pelos ônus cartorários e tributários inerentes à negociação era dos agravantes. Alterar esse entendimento é inviável em recurso especial.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 306.829 - MG (2013/0058910-0)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : VICTOR JANOT PACHECO FILHO E OUTRO
ADVOGADOS : BRUNO VELOSO LAGO
RAQUEL CARVALHO MENDES SANTOS
SIELMARA FERREIRA MIRANDA E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOSÉ MARIA SANTANA FILHO
ADVOGADOS : ANTÔNIO ABDALA JUNIOR
ANTÔNIO ABDALA NETO
HENRIQUE DINIZ ABDALA

VOTO

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

Os agravantes não trouxeram nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 704/706):

"Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC, art. 544) contra decisão que negou seguimento ao recurso especial, sob os seguintes fundamentos (e-STJ fls. 679/680): (a) inexistência de violação do art. 535 do CPC e (b) incidência da Súmula n. 7/STJ.

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fl. 611):

'APELAÇÃO. AÇÃO DE PRECEITO COMINATÓRIO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONTRATO DE PERMUTA. CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO DE APARTAMENTOS. OUTORGA DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA. I - Se o contrato de permuta prevê que compete ao proprietário do imóvel no qual será erigido condomínio de apartamentos providenciar a escritura de compra e venda tanto dos lotes que formam o terreno, como das unidades habitacionais vindouras, não pode o construtor ver-se obrigado a outorgar a escritura, seja porque não é o proprietário do bem, seja porque sua obrigação constituía exclusivamente em pagar preço certo em proveito do outro contratante, após concluída a obra, e de apresentar as averbações de baixa e habite-se. A APELAÇÃO CÍVEL Nº1.0024.08.076393-1/002 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): JOSÉ MARIA SANTANA FILHO - APELADO(A)(S): VICTOR JANOT PACHECO FILHO E OUTRO(A)(S), MARIA AUGUSTA 'MONTEIRO DE RESENDE'

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 658/673), fundamentado no art. 105, III, alínea "a", da CF, o recorrente alegou violação do art. 535 do CPC, pois o acórdão teria sido omisso quanto à alegação de recebimento exclusivo do recorrido dos valores referentes à negociação dos apartamentos, o que implicaria na responsabilidade deste pelos ônus cartorários e tributários inerentes a negociação. Sustentou ofensa aos arts. 394, 490 e 466-B do CPC, pois os recorrentes teriam se comprometido a outorgar a escritura pública dos lotes em que foi construído o edifício, e não das unidades isoladas, sendo que o recorrido que estaria em mora.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Aventou negativa de vigência aos arts. 467 e 468 do CPC, argumentando que havia coisa julgada em relação à obrigação do recorrido em outorgar as escrituras das unidades habitacionais.

Alegou, ainda, violação do art. 538, parágrafo único, do CPC, pois os embargos interpostos não seriam meramente protelatórios.

No agravo (e-STJ fls. 683/695), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

É o relatório.

Decido.

A pretensão recursal não merece acolhida.

Não há ofensa ao art. 535 do CPC, pois o Tribunal *a quo* decidiu a matéria de forma fundamentada, ainda que as conclusões tenham sido contrárias aos interesses dos recorrentes. O julgador não está compelido a analisar todos os argumentos invocados pela parte, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio, não se identificando omissão, contradição ou obscuridade no acórdão impugnado.

Por outro lado, consta do acórdão recorrido que (e-STJ fls. 613/614):

'No primeiro contrato formalizado entre os litigantes (Instrumento Particular de Promessa de Permuta - fls. 31/36) consta na cláusula terceira que os autores, se obrigam 'a outorgar a escritura Pública no final da obra, por ocasião das averbações de baixa e habite-se e CND do INSS', diretamente ao réu, 'ou frações ideais a quem este determinar'.

Na cláusula nona, por sua vez, houve menção ao rol de poderes transmitidos pelos autores ao réu, via mandato, com a exceção expressa aos 'poderes para outorgar escritura definitiva de quaisquer frações ideais'.

Já no Primeiro Termo Aditivo Contratual de Promessa de Permuta, acordo então vigente, constou de sua cláusula quarta:

'Os PRIMEIROS PERMUTANTES [Victor Janot Pacheco Filho e Maria Augusta Monteiro de Resende] se obrigam a outorgar a escritura pública dos lotes objetos deste contrato, como também dos apartamentos já construídos nos mesmos, caracterizados pelo Edifício Topázio Imperial, tão logo o permutante JOSÉ MARIA SANTANA FILHO lhes pague o valor aqui avençado, como também apresente as averbações de baixa e habite-se'

Na cláusula sétima, segundo parágrafo, de seu turno, restou consignado permanecer 'inalteradas as cláusulas e condições do contrato original que não foram objeto de alteração ou ajustes pelo presente instrumento'.

Ou seja, por qualquer vértice que se olhe, extrai-se inequívoco o dever dos autores de outorgarem, não só a escritura de compra e venda dos lotes 1, 2 e 30 do quarteirão 113, do bairro Ouro Preto, em benefício do réu, como também de promover a outorga das escrituras de compra e venda das unidades imobiliárias constituídas pelos apartamentos erigidos no terreno.

A única condição para tanto é que o réu tenha pago o valor avençado, assim como tenha providenciado as averbações de baixa e habite-se. Em relação à quantia devida aos autores, verifica-se haver sentença judicial transitada em julgado (conforme alhures mencionado) condenando o réu a pagar-lhes o importe de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), a título de contraprestação no referido negócio de permuta. Por outro lado,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

as averbações de baixa e habite-se já foram concretizadas, conforme se constata pelas matrículas de fls. 170/184, notadamente as averbações de nº 1 e 2.

Por tanto, ao contrário do sustentado pelos autores, não compete ao réu providenciar a outorga de escritura (recaindo tal obrigação sobre eles, em verdade), até porque o imóvel resta registrado no nome dos postulantes.

O acolhimento das razões apresentadas pela parte recorrente, quanto à responsabilidade pelos ônus cartorários e tributários inerentes à negociação, demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório, mormente no que diz respeito à interpretação das cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, ante o disposto nas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Por fim, assiste razão aos recorrentes em relação à multa aplicada com base no art. 538, parágrafo único, do CPC, devendo ser afastada em virtude do entendimento disposto na Súmula n. 98/STJ.

Diante do exposto, nos termos do art. 544, § 4º, II, "c", do CPC, CONHEÇO do agravo para DAR PARCIAL PROVIMENTO ao recurso especial, a fim de afastar a multa imposta nos embargos de declaração.

Publique-se e intimem-se."

Conforme ressaltado na decisão agravada, no que se refere à incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, é de ver que o Tribunal de origem, com base nas provas coligidas aos autos bem como na interpretação das cláusulas contratuais, assentou que não compete ao agravado providenciar a outorga da escritura do imóvel.

Alterar tal conclusão demandaria o reexame de fatos e provas, o que é inviável em recurso especial, a teor do disposto na mencionada súmula.

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: 2013/0058910-0 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO AREsp 306.829 / MG

Números Origem: 080763931 10024080763931 10024080763931006 80763931

EM MESA

JULGADO: 06/02/2014

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VICTOR JANOT PACHECO FILHO E OUTRO
ADVOGADOS : SIELMARA FERREIRA MIRANDA E OUTRO(S)
BRUNO VELOSO LAGO
RAQUEL CARVALHO MENDES SANTOS
AGRAVADO : JOSÉ MARIA SANTANA FILHO
ADVOGADOS : ANTÔNIO ABDALA JUNIOR
HENRIQUE DINIZ ABDALA
ANTÔNIO ABDALA NETO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : VICTOR JANOT PACHECO FILHO E OUTRO
ADVOGADOS : SIELMARA FERREIRA MIRANDA E OUTRO(S)
BRUNO VELOSO LAGO
RAQUEL CARVALHO MENDES SANTOS
AGRAVADO : JOSÉ MARIA SANTANA FILHO
ADVOGADOS : ANTÔNIO ABDALA JUNIOR
HENRIQUE DINIZ ABDALA
ANTÔNIO ABDALA NETO

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, Raul Araújo (Presidente) e Maria Isabel Gallotti votaram



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.