



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 348.224 - DF (2013/0150769-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**EMBARGANTE** : JOSÉ DE OLIVEIRA FILHO  
**ADVOGADOS** : ADAIAS MARQUES DOS SANTOS E OUTRO(S)  
RUBENS TAVARES E SOUSA E OUTRO(S)  
**EMBARGADO** : IZABEL CRISTINA CAVALCANTE DRUMOND  
**ADVOGADO** : MARCELO MOREIRA DOS SANTOS  
**INTERES.** : CONSTRUTORA INDAIA LTDA  
**ADVOGADO** : LUCINEIDE DE OLIVEIRA

### **EMENTA**

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. AUSÊNCIA DE PEÇA ESSENCIAL. EMBARGOS RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Embargos de declaração opostos com o fito de rediscutir a causa já devidamente decidida. Nítido caráter infringente. Ausência de contradição, omissão ou obscuridade. Inexistência de qualquer hipótese inserta no art. 535 do CPC.
2. Ao repisar os fundamentos do recurso especial, a parte agravante não trouxe, nas razões do agravo regimental, argumentos aptos a modificar a decisão agravada, que deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.
3. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental a que se nega provimento.

### **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, receber os embargos de declaração como agravo regimental e negar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 14 de outubro de 2014 (data do julgamento).

**MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 348.224 - DF (2013/0150769-2)**

EMBARGANTE : JOSÉ DE OLIVEIRA FILHO  
ADVOGADOS : ADAIAS MARQUES DOS SANTOS E OUTRO(S)  
RUBENS TAVARES E SOUSA E OUTRO(S)  
EMBARGADO : IZABEL CRISTINA CAVALCANTE DRUMOND  
ADVOGADO : MARCELO MOREIRA DOS SANTOS  
INTERES. : CONSTRUTORA INDAIA LTDA  
ADVOGADO : LUCINEIDE DE OLIVEIRA

### RELATÓRIO

#### **O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO(Relator):**

1. Cuida-se de embargos de declaração opostos por JOSÉ DE OLIVEIRA FILHO em face de decisão deste Relator às fls. 369-372, que negou provimento ao seu agravo em recurso especial.

O embargante alega que haveria omissão no *decisum* deste Relator, porquanto "*descaracterizou a incidência do artigo 1º do Decreto-lei 745/196, incursionando-se no mérito da ação de que o bem não estaria disponível no termo aprazado.*" (fl. 377).

Reitera as razões aduzidas no recurso especial no tocante à alegada ofensa ao art. 214 do CPC, aduzindo que "*quando o Embargante notificou de maneira formal a Embargada, não existia processo válido [...] pois que a triangulação jurídica ainda não se estabelecera*". Aduz, que este relator não teria apreciado esse ponto.

Assevera, ainda, que "*notificara a Embargada para pagar e não providenciar financiamento, pois que no contrato previa o pagamento integral de R\$ 179.000,00 quando da outorga da escritura*". (fl. 377). Afirma que teria dado prazo para a embargada providenciar o pagamento, quer à vista como pactuado ou pelo menos de maneira financiada, como sugere a decisão embargada.

Postula o recebimento dos presentes embargos, a fim de sanar a alegada omissão quanto à incidência do art. 214 do CPC, considerando válida a notificação à embargada para que providenciasse o "*pagamento, devendo, em consequência o recurso ter seguimento levado agora à discussão, julgando procedentes os embargos*" (fl. 378).

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 348.224 - DF (2013/0150769-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**EMBARGANTE** : JOSÉ DE OLIVEIRA FILHO  
**ADVOGADOS** : ADAIAS MARQUES DOS SANTOS E OUTRO(S)  
RUBENS TAVARES E SOUSA E OUTRO(S)  
**EMBARGADO** : IZABEL CRISTINA CAVALCANTE DRUMOND  
**ADVOGADO** : MARCELO MOREIRA DOS SANTOS  
**INTERES.** : CONSTRUTORA INDAIA LTDA  
**ADVOGADO** : LUCINEIDE DE OLIVEIRA

### EMENTA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. AUSÊNCIA DE PEÇA ESSENCIAL. EMBARGOS RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Embargos de declaração opostos com o fito de rediscutir a causa já devidamente decidida. Nítido caráter infringente. Ausência de contradição, omissão ou obscuridade. Inexistência de qualquer hipótese inserta no art. 535 do CPC.
2. Ao repisar os fundamentos do recurso especial, a parte agravante não trouxe, nas razões do agravo regimental, argumentos aptos a modificar a decisão agravada, que deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.
3. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental a que se nega provimento.

### VOTO

**O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO(Relator):**

2. O inconformismo não merece prosperar.

Com efeito, os embargos de declaração são cabíveis quando houver no acórdão ou sentença, omissão, contradição ou obscuridade, nos termos do art. 535, I e II, do CPC, ou para sanar erro material (EDcl no AgRg no REsp 668.546/DF, Relator Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 11/10/2005, DJ 24/10/2005 p. 188).

Todavia, não é o que se verifica na espécie.

Na realidade, a recorrente maneja os presentes aclaratórios em virtude, tão somente, de seu inconformismo com a decisão ora atacada, não se divisando, na hipótese, quaisquer dos vícios previstos no art. 535 do Código de Processo Civil a inquinar tal *decisum*.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Desse modo, em homenagem ao princípio da economia processual e autorizado pelo princípio da fungibilidade, recebo os presentes aclaratórios como agravo regimental, o qual passo a analisar.

3. Na espécie, a decisão deste Relator foi clara no tocante à alegada ofensa ao art. 214 do CPC. No caso, o aresto estadual consignou que a referida notificação em nada alteraria o entendimento firmado naquela Corte, uma vez que não houve razões para o que o contrato fosse rescindido, considerando que o objeto da ação principal era fazer com que o réu, ora embargante, entregasse o imóvel na data aprazada, cumprindo sua obrigação.

Ressalta-se que a embargante pode até não concordar com o que foi decidido, mas isso não autoriza a oposição de embargos declaratórios, haja vista a ausência de omissão, contradição ou obscuridade.

4. Por fim, ao repisar os fundamentos do recurso especial, a parte agravante não trouxe, nas razões do agravo regimental, argumentos aptos a modificar a decisão agravada, que deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos abaixo transcritos:

[...]

2. O recurso não merece acolhida.

No tocante ao alegado inadimplemento da compradora, ora recorrida, colhe-se do aresto estadual o seguinte:

É que, conquanto o instrumento contratual não possua a melhor técnica, a cláusula primeira prevê o pagamento do valor de R\$ 179.000,00 (cento e setenta e nove mil reais) até 30/7/2009, em cartório, mediante escritura pública de compra e venda.

Com efeito, os apelados comprometeram-se a transferir a propriedade do imóvel em cartório na data aprazada, mediante o pagamento da quantia retro mencionada. **Ocorre que o conjunto probatório constante dos autos permite a conclusão que o imóvel não estava pronto na data prevista, o que, inclusive é admitido pelos apelados em sua peça de contestação, quando afirmaram que o apartamento estava à disposição da apelante a partir de janeiro de 2010.** (grafou-se)

Por óbvio que, embora possível a transferência e registro de propriedade cuja conclusão ainda esteja pendente, o que se espera do construtor/incorporador em um contrato de compra e venda de imóveis é que esse seja entregue na forma do seu memorial descritivo, permitindo o uso e gozo pelo promitente comprador.

Ainda que assim não fosse, rememoro que as cláusulas contratuais devem ser interpretadas de forma mais favorável ao consumidor, porquanto em se tratando de relação de consumo consubstanciada em contrato de adesão, suas disposições não são fruto de convenção das partes, mas mera imposição.

[...]

Dessa feita, é de se inferir que o prazo contratual do registro da escritura de compra e venda do imóvel objeto da contenda é aquele fixado para a conclusão e entrega do bem, pelo que os apelados não poderiam exigir, naquela data, a contraprestação da apelante, mesmo porque não



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

adimpliram com suas obrigações.

[...]

Observo, contudo, que a apelante deveria ter providenciado o financiamento pretendido para que o saldo a ser financiado pudesse estar à disposição dos apelados na data da efetiva entrega do bem.

**Ocorre que tal providência, ainda que não comprovada a solicitação de financiamento da apelante para adimplir a obrigação na data estabelecida no instrumento contratual, somente poderia ter se efetivado acaso os apelados informassem corretamente a data da entrega, o que não se deu na espécie.** (grifou-se)

Deve, portanto, ser concedido prazo para que a apelante proceda ao financiamento, sem que incorra em inadimplemento contratual.

Por todo exposto, é de se concluir que os apelados não adimpliram a obrigação de entrega do imóvel na data aprazada, devendo responder pelos danos sofridos pela apelada, decorrentes do aludido atraso.

Nesse contexto, a análise das razões recursais e a reforma do aresto hostilizado com a desconstituição de suas premissas como pretende o recorrente, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Merece destaque, sobre o tema, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, "(...) se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ".

3. Sobre a alegada falta de notificação ao devedor constituindo-o em mora, o Tribunal estadual ao analisar a questão, em sede de embargos declaratórios, consignou o seguinte:

A respeito da notificação, embora não tenha a ela me referido no voto, verifica-se, nos autos, fls. 96/98, ter sido remetida pelo Autor/Embargante à Autora/Embargada, via ECT, somente após o ajuizamento desta demanda. Observe-se que tal notificação foi enviada em 15.07.2010, enquanto que a presente ação foi distribuída em 22.03.2010.

**Ora, se esta notificação foi enviada depois da distribuição deste feito, não há razões para que o contrato seja rescindido, até porque o objeto da ação principal é fazer com que o Réu entregue o imóvel, ou seja, cumpra a sua obrigação.** (grifou-se)

Referida notificação, portanto, em nada altera o entendimento firmado por esta Eg. Turma, ao contrário do que quer fazer crer o Réu/Embargante. (fl. 268/269).

Todavia, observa-se que nas razões do presente recurso a recorrente limitou-se a alegar que a ausência de notificação prévia, constituindo o devedor em mora acarretaria a rescisão do contrato de promessa e venda. No caso, o recorrente não atacou o fundamento de o objeto da ação principal é fazer com que o réu cumpra sua obrigação com a entrega do imóvel.

Nesse contexto, o v. acórdão recorrido está assentado em mais de um fundamento suficiente para mantê-lo e o recorrente não cuidou de impugnar todos eles, como seria de rigor. A subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado, impõe o



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

não-conhecimento da pretensão recursal, a teor do entendimento disposto na Súmula nº 283/STF: *“É inadmissível o recurso extraordinário quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.”*.

5. Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

5. Ante o exposto, recebo os embargos de declaração como agravo regimental e nego-lhe provimento.

É o voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2013/0150769-2      **PROCESSO ELETRÔNICO AREsp 348.224 / DF**      **EDcl no**

Números Origem: 20100710085700 20100710085700AGS 785700 8570010 857002010 85703620108070007

EM MESA

JULGADO: 14/10/2014

#### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

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 : JOSÉ DE OLIVEIRA FILHO  
ADVOGADOS : RUBENS TAVARES E SOUSA E OUTRO(S)  
                  ADAIAS MARQUES DOS SANTOS E OUTRO(S)  
AGRAVADO : IZABEL CRISTINA CAVALCANTE DRUMOND  
ADVOGADO : MARCELO MOREIRA DOS SANTOS  
INTERES. : CONSTRUTORA INDAIA LTDA  
ADVOGADO : LUCINEIDE DE OLIVEIRA

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

#### **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**

EMBARGANTE : JOSÉ DE OLIVEIRA FILHO  
ADVOGADOS : RUBENS TAVARES E SOUSA E OUTRO(S)  
                  ADAIAS MARQUES DOS SANTOS E OUTRO(S)  
EMBARGADO : IZABEL CRISTINA CAVALCANTE DRUMOND  
ADVOGADO : MARCELO MOREIRA DOS SANTOS  
INTERES. : CONSTRUTORA INDAIA LTDA  
ADVOGADO : LUCINEIDE DE OLIVEIRA

#### **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, recebeu os embargos de declaração como agravo regimental e negou-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.