



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.065.394 - RJ (2008/0144487-4)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : CARTEIRA HIPOTECÁRIA E IMOBILIÁRIA DO CLUBE DA AERONÁUTICA - CHICAER
ADVOGADO : FRANCISCO RODRIGUES DA FONSECA E OUTRO(S)
AGRAVADO : NEWTON RANGEL DE LIMA
ADVOGADO : MARCELO BENTO PEREIRA E OUTRO(S)
INTERES. : CLUBE DA AERONÁUTICA
ADVOGADA : CRISTIANE MEDEIROS BRITO C FROTA

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CONTRATO DE CONSTRUÇÃO DE UNIDADE RESIDENCIAL. IMÓVEL NÃO CONCLUÍDO NO PRAZO. ABANDONO DA OBRA NAS FUNDAÇÕES. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO *EXCEPTIO NON ADIMPLENTI CONTRACTUS*. DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. DIREITO PESSOAL. PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

1. A controvérsia acerca da natureza do direito e do prazo prescricional aplicável à espécie é insuscetível de exame em recurso especial, pois, para tanto, é necessária a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda. Incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

2. Agravo regimental desprovido.

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, negar provimento ao agravo regimental nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Raul Araújo e Aldir Passarinho Junior.

Brasília, 17 de março de 2011(data de julgamento)

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.065.394 - RJ (2008/0144487-4)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : CARTEIRA HIPOTECÁRIA E IMOBILIÁRIA DO CLUBE DA AERONÁUTICA - CHICAER
ADVOGADO : FRANCISCO RODRIGUES DA FONSECA E OUTRO(S)
AGRAVADO : NEWTON RANGEL DE LIMA
ADVOGADO : MARCELO BENTO PEREIRA E OUTRO(S)
INTERES. : CLUBE DA AERONÁUTICA
ADVOGADA : CRISTIANE MEDEIROS BRITO C FROTA

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Trata-se de agravo regimental interposto por CARTEIRA HIPOTECÁRIA E IMOBILIÁRIA DO CLUBE DE AERONÁUTICA (CHICAER) contra decisão que negou provimento a agravo de instrumento ao fundamento de que, "para chegar a entendimento diverso acerca da qualificação da situação apresentada nos autos, seria imprescindível reexaminar o contrato firmado entre as partes, bem como os elementos de prova dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7/STJ" (e-STJ, fl. 153).

Em suas razões, aduz a parte agravante, em síntese, que ao presente caso não se aplica o enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois a matéria em questão é de cunho eminentemente de direito.

Por essas razões, requer o provimento do presente agravo regimental para que seja dado trâmite ao recurso especial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.065.394 - RJ (2008/0144487-4)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CONTRATO DE CONSTRUÇÃO DE UNIDADE RESIDENCIAL. IMÓVEL NÃO CONCLUÍDO NO PRAZO. ABANDONO DA OBRA NAS FUNDAÇÕES. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO *EXCEPTIO NON ADIMPLENTI CONTRACTUS*. DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. DIREITO PESSOAL. PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

1. A controvérsia acerca da natureza do direito e do prazo prescricional aplicável à espécie é insuscetível de exame em recurso especial, pois, para tanto, é necessária a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda. Incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

2. Agravo regimental desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (Relator):

A irresignação não reúne condições de prosperar, devendo a decisão agravada ser mantida por seus próprios fundamentos.

Reafirmo que, para chegar a entendimento diverso daquele adotado pelo Tribunal de origem, como pretende a agravante, seria necessário reexaminar cláusulas contratuais, bem como rever o conjunto fático-probatório dos autos, procedimentos que encontram óbice nas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Observo que a própria agravante, em suas razões recursais, ao pleitear a reforma do quanto decidido pelo Tribunal *a quo*, ressalta a necessidade não só de se reapreciar o acordo feito pelas partes em litígio e as provas carreadas aos autos, mas também de se rever a interpretação dada a tais elementos pela Corte de origem. Veja-se:

"02)- Com a devida vênia do Eminentíssimo Julgador, ao negar provimento ao Agravo de Instrumento interpretou a questão em exame como se houve um contrato formal, fixando direitos e obrigações aos contratantes, tal não, ocorreu, pois se trata de um recibo simples dado como reserva para compra de um imóvel.

(...)

06)- Visto que a decisão da causa foi totalmente contrária à prova dos autos, pois o agravado, no caso, assumiu o compromisso de adquirir da agravante uma unidade imobiliária a ser construída pelo regime de administração. As provas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

constantes dos autos demonstram, inclusive de que o agravado não cumpriu sua obrigação e nem se interessou em promover a averbação de sua compra no competente imobiliário, tornando-a um direito real, tal como lhe faculta o artigo 35 § 4º da Lei n.º 4591/64.

07)- Na verdade, o agravado não tomou a iniciativa de averbar a sua aquisição por não se interessar, mas, tal inércia, não descaracteriza o direito real, e nem transforma a transação em direito pessoal" (e-STJ, fls .165-167).

Desse modo, não merece prosperar a irresignação, devendo a decisão agravada ser mantida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo regimental.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2008/0144487-4 **PROCESSO ELETRÔNICO** **Ag** **AgRg no**
1065394 / RJ

Números Origem: 20060010702155 200700135647 200813505178 200813706127

EM MESA

JULGADO: 17/03/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ANA MARIA GUERRERO GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CARTEIRA HIPOTECÁRIA E IMOBILIÁRIA DO CLUBE DA AERONÁUTICA
- CHICAER
ADVOGADO : FRANCISCO RODRIGUES DA FONSECA E OUTRO(S)
AGRAVADO : NEWTON RANGEL DE LIMA
ADVOGADO : MARCELO BENTO PEREIRA E OUTRO(S)
INTERES. : CLUBE DA AERONÁUTICA
ADVOGADA : CRISTIANE MEDEIROS BRITO C FROTA

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CARTEIRA HIPOTECÁRIA E IMOBILIÁRIA DO CLUBE DA AERONÁUTICA
- CHICAER
ADVOGADO : FRANCISCO RODRIGUES DA FONSECA E OUTRO(S)
AGRAVADO : NEWTON RANGEL DE LIMA
ADVOGADO : MARCELO BENTO PEREIRA E OUTRO(S)
INTERES. : CLUBE DA AERONÁUTICA
ADVOGADA : CRISTIANE MEDEIROS BRITO C FROTA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA 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 Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Raul Araújo e Aldir Passarinho Junior.