



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 945.794 - TO (2016/0173913-9)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : MARIA DAS GRAÇAS OLIVEIRA AGUILAR
AGRAVANTE : JOSÉ TAURIM DE AGUIAR
ADVOGADOS : HEBER RENATO DE PAULA PIRES E OUTRO(S) - SP137944
OSWALDO PENNA JUNIOR - TO004327A
AGRAVADO : NELSON MASSON
AGRAVADO : MARLENE ALVES MASSON
ADVOGADO : MARCOS AIRES RODRIGUES E OUTRO(S) - TO001374

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. IMISSÃO DE POSSE. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. BOA-FÉ. NECESSIDADE DE REEXAME DA MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7/STJ.

1. O acolhimento da pretensão recursal exigiria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, atraindo o óbice da Súmula 7 do STJ.

2. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 18 de maio de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 945.794 - TO (2016/0173913-9)

AGRAVANTE : MARIA DAS GRAÇAS OLIVEIRA AGUILAR
AGRAVANTE : JOSÉ TAURIM DE AGUIAR
ADVOGADOS : HEBER RENATO DE PAULA PIRES E OUTRO(S) - SP137944
OSWALDO PENNA JUNIOR - TO004327A
AGRAVADO : NELSON MASSON
AGRAVADO : MARLENE ALVES MASSON
ADVOGADO : MARCOS AIRES RODRIGUES E OUTRO(S) - TO001374

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Cuida-se de agravo interno interposto por MARIA DAS GRAÇAS OLIVEIRA AGUILAR contra decisão desta relatoria, proferida às fls. 486-488, que negou provimento ao agravo em razão da incidência do enunciado da Súmula 7/STJ.

Nas razões recursais (fls. 492-509), a parte ora agravante sustenta que o acolhimento da pretensão recursal independe do reexame da matéria fático-probatória.

Em seguida, repisa a alegada violação aos arts. 422 e 476 do Código Civil de 2002, sob o argumento de que houve o descumprimento contratual por parte dos agravados, pois o imóvel teve sua matrícula cancelada, circunstância que impedia a edificação e o fracionamento imobiliário.

Pondera que "não se poderia exigir dos Recorrentes o cumprimento de sua parte no acordo de vontades, sem que houvesse, por outro lado, o cumprimento da obrigação assumida pelos promitentes vendedores, ora recorridos, razão pela qual não há que se falar em inadimplemento dos Agvtes" (fl. 504).

Acrescenta que "o inadimplemento dos Agvdos. (omissão do vício da matrícula do imóvel), gerou absoluta insegurança jurídica aos Agvtes., cominando no não pagamento das parcelas do modo convencionado, mas sim, consignando-as. Destarte, alegar inadimplência dos Agvtes., é reprovável, vez que os Agvdos. infringiram a boa-fé, objetiva e buscam tirar proveito da situação, fazendo impor o primado "turpitudinem suam allegans non auditur" (fl. 504).

Ao final, requer a reconsideração da decisão agravada ou, caso não haja retratação, a apreciação e provimento pelo órgão colegiado.

Não houve impugnação, consoante certidão de fl. 512.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 945.794 - TO (2016/0173913-9)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : MARIA DAS GRAÇAS OLIVEIRA AGUILAR
AGRAVANTE : JOSÉ TAURIM DE AGUIAR
ADVOGADOS : HEBER RENATO DE PAULA PIRES E OUTRO(S) - SP137944
OSWALDO PENNA JUNIOR - TO004327A
AGRAVADO : NELSON MASSON
AGRAVADO : MARLENE ALVES MASSON
ADVOGADO : MARCOS AIRES RODRIGUES E OUTRO(S) - TO001374

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. IMISSÃO DE POSSE. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. BOA-FÉ. NECESSIDADE DE REEXAME DA MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7/STJ.

1. O acolhimento da pretensão recursal exigiria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, atraindo o óbice da Súmula 7 do STJ.

2. Agravo interno não provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Da análise das razões recursais, observa-se que o recorrente não trouxe argumentos capazes de infirmar a decisão agravada.

Na espécie, o Tribunal de origem manteve a sentença de procedência do pedido de rescisão contratual, tendo em vista o descumprimento contratual por parte dos ora agravantes. Nesse sentido, transcrevem-se os pertinentes trechos do acórdão recorrido, *in verbis*:

[...] Extrai-se dos autos que efetivamente não houve o cumprimento das obrigações contratuais por parte dos apelantes. Estes se comprometeram a pagar o valor da entrada de R\$ 13.000,00 (treze mil e oitocentos reais, em 15/10/2010, mais 6.200,00 (seis mil e duzentos) até 24/10/2010, o que teria sido adimplido. A segunda parcela, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) seria paga 90 dias após a assinatura do contrato datado de 15/10/2010, e a última parcela seria a entrega de um apartamento de 53,00m² (cinquenta e três metros quadrados) com uma vaga de garagem, no valor máximo de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), conforme se constata do contrato encartado no evento 1, contr 7, dos autos originários. A segunda e a terceira parcelas não teriam sido adimplidas. [...]



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Por amor ao debate, anoto que os apelantes somente ajuizaram a ação consignatória quando já citados da ação de rescisão contratual, portanto, os apelados já haviam extraído os efeitos da mora existente, criando uma barreira intransponível que a ação consignatória não poderia ultrapassar. [...]

Pois bem. O imóvel em litígio é rural, descrito como Lote nº 06 (área remanescente), do Loteamento Coqueirinho 2ª Etapa, Folha 03, situada neste município com área total de 24.67,56ha, objeto da matrícula M-92.606 do Registro de Imóveis local, o que faz concluir que não há necessidade de exigência documental a ser expedida pelo Município de Palmas, para a construção de um pequeno apartamento com 53m2 (cinquenta e três metros quadrados), que, notoriamente é exigido para áreas urbanas.

Quanto a propriedade imobiliária, verifica-se que efetivamente tramitou ação discriminatória, que ao fim e ao cabo o Conselho Nacional de Justiça determinou (evento 47, anexo 2, dos autos originários) que fossem tornadas sem efeito as averbações de cancelamento relacionadas, e que fossem restaurados os registros aquisitivos de cada um dos proprietários que figuraram nas matrículas respectivas, averbando-se, também, que a origem da propriedade do transmitente, o Estado do Tocantins, seja a Matrícula 30.770, em razão do decidido na ação discriminatória n. 335/82, e não mais a matrícula que tinha constado inicialmente como origem da propriedade transmitida aos particulares (matrícula 2760 ou outra que tenha constado). Com efeito, se os apelantes tivessem cumprido com a sua obrigação de pagar os valores contratados haveria a possibilidade jurídica de que o imóvel lhes fosse transferido pelos apelados.

Do contexto dos autos verifica-se que os apelantes somente pagaram a primeira parcela do negócio, ficando em aberto as duas subseqüentes e maiores, não podendo exigir o cumprimento do contrato por parte dos apelados enquanto não cumprido com a sua parte, nos termos do art. 476, do Código Civil. [...]

Ora, como os apelantes efetivamente não cumpriram com o pagamento do valor da parcela de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), de forma integral, e nem com a entrega do apartamento no valor máximo de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) nas datas aprazadas, descumpriram cláusulas contratuais, o que permite a rescisão contratual.

Assim, a conclusão a que chegou o Tribunal *a quo* decorreu de convicção formada em face dos elementos fáticos existentes nos autos. Rever os fundamentos do aresto impugnado importaria necessariamente no reexame de provas, o que é defeso nesta fase recursal, em razão do óbice do enunciado da Súmula 7/STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLEMENTO. REEXAME DE PROVA.

1. Inviável a análise do recurso especial quando dependente de reexame de matéria fática da lide (Súmula 7 do STJ).

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 515.857/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 24/06/2014, DJe 04/08/2014)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Por fim, também incide o óbice do enunciado da Súmula 7/STJ em relação às alegações de adimplemento substancial do contrato e a existência de boa-fé na tentativa de solucionar o impasse.

4. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0173913-9 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 945.794 / TO**

Números Origem: 00107591120148270000 107591120148270000 458516557614 50029037120118272729

PAUTA: 18/05/2017

JULGADO: 18/05/2017

Relator

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

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. FRANKLIN RODRIGUES DA COSTA

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARIA DAS GRAÇAS OLIVEIRA AGUILAR
AGRAVANTE : JOSÉ TAURIM DE AGUIAR
ADVOGADOS : HEBER RENATO DE PAULA PIRES E OUTRO(S) - SP137944
OSWALDO PENNA JUNIOR - TO004327A
AGRAVADO : NELSON MASSON
AGRAVADO : MARLENE ALVES MASSON
ADVOGADO : MARCOS AIRES RODRIGUES E OUTRO(S) - TO001374

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Inadimplemento - Rescisão / Resolução

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARIA DAS GRAÇAS OLIVEIRA AGUILAR
AGRAVANTE : JOSÉ TAURIM DE AGUIAR
ADVOGADOS : HEBER RENATO DE PAULA PIRES E OUTRO(S) - SP137944
OSWALDO PENNA JUNIOR - TO004327A
AGRAVADO : NELSON MASSON
AGRAVADO : MARLENE ALVES MASSON
ADVOGADO : MARCOS AIRES RODRIGUES E OUTRO(S) - TO001374

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 interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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