

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1490841 - DF
(2019/0113147-6)**

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : ARTHUR HENRIQUE SILVA FRANCO
ADVOGADOS : CARLOS ANDRÉ MORAES MILHOMEM DE SOUSA -
DF015793
LUCAS DIOGO GUEDES DE SOUZA - DF042802
AGRAVADO : KAJA MOVEIS LTDA
ADVOGADOS : ROBERTO MEDAGLIA MARRONI NETO E OUTRO(S)
- RS050942
ATHANÁSIOS G FLESSAS
INTERES. : T & K CONSTRUÇOES, EMPREENDIMENTOS E
INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO : KELLY PEGO FREITAS - DF029688

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. VÍCIO DE CONSENTIMENTO NÃO DEMONSTRADO. REANÁLISE DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SUMULAS N. 5 E 7/STJ. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/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, a análise das razões apresentadas pelo recorrente, quanto à interpretação do contrato em atenção à real vontade das partes, para reconhecer a existência de vício de consentimento, demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos e de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial.
3. Ausente o exame de matéria pelo Tribunal de origem, mesmo diante da oposição de embargos declaratórios, incide a Súmula n. 211/STJ: "Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo."
4. Agrado interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti

e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 16 de setembro de 2019 (Data do Julgamento)

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.490.841 - DF (2019/0113147-6)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : ARTHUR HENRIQUE SILVA FRANCO
ADVOGADOS : CARLOS ANDRÉ MORAES MILHOMEM DE SOUSA - DF015793
LUCAS DIOGO GUEDES DE SOUZA - DF042802
AGRAVADO : KAJA MOVEIS LTDA
ADVOGADOS : ROBERTO MEDAGLIA MARRONI NETO E OUTRO(S) - RS050942
ATHANÁSIOS G FLESSAS
INTERES. : T & K CONSTRUÇOES, EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADO : KELLY PEGO FREITAS - DF029688

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão da Presidência desta Corte que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, por incidência das Súmulas n. 5, 7 e 211 do STJ (e-STJ fls. 975/982).

Em suas razões (e-STJ fls. 985/1.010), o agravante sustenta não serem aplicáveis os referidos óbices, argumentando que:

(...) quanto ao vício de consentimento, restou mais do que claro que todos os elementos que compõem os autos, que estão, inclusive, bem descritos na sentença e nos acórdãos, portanto, desnecessário será revolver as provas dos autos, militam no sentido de que a avença foi outra absolutamente diversa daquela descrita na petição inicial. O contrato, nascedouro da contenda, serviu, a bem da verdade, para dar garantia a outro negócio e nunca como compra e venda, propriamente dita. Serviu como garantia de que esse outro negócio de fato viria a ser formalizado, tão somente. Mas, a Recorrida, enganou o Recorrente e usou o formato contratual de compra e venda para ludibriar o Recorrente. (e-STJ fl. 993)

Alega que "se incluem no acórdão os fundamentos da discussão acerca do malferimento aos artigos 320, 476, e 884, todos do Código Civil, e 373, inciso I, do CPC, por força do artigo 1.025, do CPC, afastando a Súmula 211 do e. STJ" (e-STJ fl. 995).

Assevera ainda que (e-STJ fls. 1.001/1.002):

Como já dito antes, não se argumente que estaríamos diante de hipótese de simples interpretação de cláusula contratual, nos termos da Súmula 5 desta e. Corte Superior. Estamos diante de situação bastante complexa, envolta em diversos termos e atos, dos quais, deflui verossimilhança no sentido contrário ao da literalidade do todo contratado, assim carecendo de olhar detido desta e. Corte, afastando a Súmula 5.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A agravada apresentou impugnação (e-STJ fls. 1.013/1.018)

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.490.841 - DF (2019/0113147-6)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : ARTHUR HENRIQUE SILVA FRANCO
ADVOGADOS : CARLOS ANDRÉ MORAES MILHOMEM DE SOUSA - DF015793
LUCAS DIOGO GUEDES DE SOUZA - DF042802
AGRAVADO : KAJA MOVEIS LTDA
ADVOGADOS : ROBERTO MEDAGLIA MARRONI NETO E OUTRO(S) -
RS050942
ATHANÁSIOS G FLESSAS
INTERES. : T & K CONSTRUÇOES, EMPREENDIMENTOS E
INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO : KELLY PEGO FREITAS - DF029688

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. VÍCIO DE CONSENTIMENTO NÃO DEMONSTRADO. REANÁLISE DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SUMULAS N. 5 E 7/STJ. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/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, a análise das razões apresentadas pelo recorrente, quanto à interpretação do contrato em atenção à real vontade das partes, para reconhecer a existência de vício de consentimento, demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos e de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial.

3. Ausente o exame de matéria pelo Tribunal de origem, mesmo diante da oposição de embargos declaratórios, incide a Súmula n. 211/STJ: "Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal *a quo*."

4. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.490.841 - DF (2019/0113147-6)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : ARTHUR HENRIQUE SILVA FRANCO
ADVOGADOS : CARLOS ANDRÉ MORAES MILHOMEM DE SOUSA - DF015793
LUCAS DIOGO GUEDES DE SOUZA - DF042802
AGRAVADO : KAJA MOVEIS LTDA
ADVOGADOS : ROBERTO MEDAGLIA MARRONI NETO E OUTRO(S) -
RS050942
ATHANÁSIOS G FLESSAS
INTERES. : T & K CONSTRUÇOES, EMPREENDIMENTOS E
INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO : KELLY PEGO FREITAS - DF029688

VOTO

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

O agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 975/982):

Trata-se de agravo apresentado por ARTHUR HENRIQUE SILVA FRANCO contra a decisão que não admitiu seu recurso especial.

O apelo nobre, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea a, da CF/88, visa reformar acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS, assim ementado:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. PRELIMINAR. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. REJEIÇÃO. VÍCIO DE CONSENTIMENTO. NÃO DEMONSTRAÇÃO. PACTA SUNT SERVANDA. OBSERVÂNCIA. RESTITUIÇÃO DO VALOR PAGO. CABIMENTO. CONSTRUTORA. TRANSFERÊNCIA IRREGULAR DO IMÓVEL PARA TERCEIRO. RESPONSABILIDADE. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. NÃO CONFIGURAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA.

1 - Segundo a teoria da asserção, se a ilegitimidade das partes não for manifesta e sua confirmação depender da análise dos documentos acostados aos autos, resta patente que a questão ultrapassou a discussão acerca das condições da ação e adentrou no próprio mérito.

2 - Aperfeiçoado o negócio jurídico e presentes os seus pressupostos de validade, o pactuado entre as partes deve ser respeitado, em homenagem ao postulado do *pacta sunt servanda*, segundo o qual os acordos fazem lei entre as partes.

3 - Não comprovando o segundo Réu/Apelante vício de consentimento ou qualquer outro defeito no negócio jurídico capaz de ensejar a extinção unilateral do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, deve ele responder pelo inadimplemento, estando correta, portanto, a decretação da rescisão contratual, com a conseqüente condenação à restituição do valor pago devidamente atualizado.

4 - A responsabilidade da construtora decorre do fato de que ela após ter conhecimento do ajuste celebrado entre a Autora e o segundo Réu em caráter irrevogável e irretratável, tendo sigo pago o preço no ato da assinatura do contrato, transferiu o imóvel para terceira pessoa a pedido do segundo Réu, sem a autorização da Autora, atuando de forma determinante

para a ocorrência do resultado lesivo, devendo responder na forma dos artigos 186 e 927 do Código Civil.

5 - Não identificado que o segundo Réu haja incorrido em quaisquer das condutas capituladas nos incisos do art. 80 do CPC, há de ser rejeitada a pretensão de que seja condenado nas penalidades decorrentes de litigância de má-fé.

Preliminar rejeitada.

Apelações Cíveis desprovidas. (fls. 806/807).

Quanto à primeira controvérsia, alega violação dos arts. 112, 113, 421 e 422 do Código Civil, no que concerne à interpretação do contrato em atenção à real vontade das partes do que as cláusulas expressas no contrato – ocorrência de vício de consentimento, trazendo, em síntese, os seguintes argumentos:

Segundo os ditames do Código Civil, no que tange a interpretação dos atos negociais, insta asseverar acerca dos vetores de interpretação do moderno direito privado, cláusulas gerais do direito civil, que funcionam como veículos introdutores de princípios na legislação. Ora, a partir dos vetores de interpretação do negócio jurídico no direito pátrio, nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem, devendo ser interpretados conforme a boa-fé, nos termos dos artigos 112 e 113, do Código Civil.

[...]

Todavia, tal preceito foi erroneamente aplicado ao caso pelo i. Tribunal de Origem, que concedeu valor exclusivamente ao que restou escrito no documento utilizado para torpemente ludibriar o Recorrente e seus sócios, deixando de levar em conta os demais aspectos que orbitam a lide, pois eles valem muito mais do que a limitação das palavras apostas ao referido documento assim, contrariando lei federal.

[...]

Como ventilado anteriormente, o instrumento de promessa de compra e venda do apartamento em cotejo foi posto como garantia para satisfazer a insegurança da Recorrida em relação à boa-fé do Grupo Megga em formalizar intenções de saldar seu débito, nunca tendo havido o pagamento da quantia de R\$ 50.000,00 pela promessa de compra e venda do imóvel. Ou seja, nem ao menos haveria contrato a ser desfeito, tão pouco devem haver valores a serem restituídos, posto que nenhum centavo foi desembolsado pela Recorrida. Em verdade, o contrato objeto dos autos, jamais se aperfeiçoou efetivamente, nunca houve contraprestação pecuniária, nem tradição do bem. INCLUSIVE NÃO HÁ SEQUER COMPROVANTE DO ALEGADO PAGAMENTO POR PARTE DA ORA RECORRIDA! O que há comprovado nos autos (e exposto na sentença e acórdãos) é o pagamento realizado diretamente pelo Recorrente à Construtora, o que pode ser percebido pelo simples cotejo do que resta disposto no documento de fl. 25.

[...]

Percebam, Excelências, a interpretação do ato negociai situa-se na seara do conteúdo da declaração volitiva, pois o intérprete do sentido negociai não deve ater-se, unicamente, à exegese do negócio jurídico, ou seja, ao exame gramatical de seus termos, mas sim em fixar a vontade, procurando suas consequências jurídicas, indagando sua intenção, sem se vincular, estritamente, ao teor linguístico do ato negociai. Caberá, então, ao intérprete investigar qual a real intenção dos contratantes, pois sua declaração apenas terá significação quando lhes traduzir a vontade realmente existente. O que importa é a vontade real e não a declarada; daí a importância de desvendar a intenção consubstanciada na declaração.

[...]

BASTA COMPULSARMOS DOCUMENTAÇÃO CARREADA PELA PRÓPRIA RECORRIDA À FL. 25, considerada incluída no acórdão *a quo*, já que é um dos elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, nos termos do artigo 1.025 do CPC.

E mais, tanto não faz sentido estabelecer promessa de compra e venda do imóvel de matrícula 345247 que nem ao menos a Recorrida cumpriu suas obrigações na avença (PROTOCOLO DE INTENÇÕES PARA FORMALIZAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO E ASSUNÇÃO DE RESPONSABILIDADE e posterior TERMO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL COMERCIAL, CONFISSÃO DE DÍVIDA, DAÇÃO EM PAGAMENTO E OUTRAS AVENÇAS – fls. 205/217 e 218/228, respectivamente), de modo a não lhe conferir o direito de exigir as garantias do cumprimento das obrigações do Grupo Megga e do Recorrente.

Em outras palavras a intenção das partes na relação negociada com a criação do instrumento de promessa de compra e venda foi, da parte Recorrida, forçar a formalização do Protocolo de intenções e Instrumento Particular de Resolução Contratual e, da parte Recorrente, trazer garantia de que os negócios entre a Recorrida e o Grupo Megga se concretizaria! Não se tratando o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda (fls. 22/23) de promessa de compra e venda como seu nome sugere, mas, sim, de mera garantia à concretização de outras tratativas - cumpridas pelo Grupo Megga e Recorrente, no entanto, não cumpridas pela Recorrida, como se demonstrará em tópico seguinte.

[...]

Ainda, compondo freio à liberdade ampla e irrestrita de contratação é a norma aposta ao artigo 421, do Código Civil, que, conjugado com o artigo 422 do mesmo diploma, impõe a obrigação de que os contratantes desde o momento das negociações preliminares, sondagens e discussões, devem permanecer durante o cumprimento do contrato e, cumprido este, devem, ainda assim, permanecer probos e em boa-fé, sob pena de agressão à ordem pública, aos anseios do regime jurídico. A probidade comporta deveres que têm de ser ínsitos a uma relação humana. (fls. 878/882).

Quanto à segunda controvérsia, pela alínea a do permissivo constitucional, alega violação do arts. 320, 476, 884, do Código Civil; e 373, inciso I, do Código de Processo Civil, no que concerne à ausência de prova da quitação contratual exceção de contrato não cumprido e seu efeito no mundo jurídico ante a proibição do enriquecimento ilícito, trazendo os seguintes argumentos:

Como pisado e repisado acima, a Recorrida nem ao menos cumpriu suas obrigações estabelecidas no Protocolo de intenções e Instrumento Particular de Resolução Contratual. Como dito, dentre suas obrigações, a Recorrida deveria ter assumido os empregados e o passivo trabalhista; os débitos e obrigações fiscais; os clientes e o passivo comercial; os pontos comerciais e depósitos e o passivo de alugueres e impostos; os veículos e o saldo a pagar de seus respectivos financiamentos junto aos bancos; dentre outras (tudo isso expressamente previsto no Protocolo de intenções e no Instrumento Particular de Resolução Contratual). No entanto, a Kaja somente assumiu a direção da Moria e passou a receber os créditos que porventura se somassem às contas bancárias, deixando de lado o débito e as obrigações de fazer que, absolutamente, lhe incumbiam.

[...]

Se assim for perpetrado o julgamento do mérito desta causa, estaremos diante de hipótese autorizadora do enriquecimento da Embargada sem causa, nos termos do art. 884, do Código Civil, pois este e. Tribunal está condenando o Embargante a ressarcir algo que nunca foi diminuído do patrimônio da Embargada.

Excelentíssimos Magistrados, nos termos do art. 320, do Código Civil, a quitação, que sempre poderá ser dada por instrumento particular, designará o valor e a espécie da dívida quitada, o nome do devedor, ou quem por este pagou, o tempo e o lugar do pagamento, com a assinatura do credor, ou do seu representante. Complementando a forma de como se dará a prova da quitação, seu parágrafo único estatui que, ainda sem os requisitos estabelecidos neste artigo valerá a quitação, se de seus termos ou das

circunstâncias resultar haver sido paga a dívida.

[...]

Todavia, mesmo que se tenha por incontroverso que tenha havido de fato a promessa de compra e venda, o que não se admite, bem como, que o ora Recorrente tenha, em tese, dado azo à rescisão – nexos causal, o que também não se admite, não estaríamos diante de hipótese de procedência do pedido, pois é imprescindível a demonstração da diminuição patrimonial, ou seja, do dano sofrido pela parte supostamente lesada, ora Recorrida, já que a o art. 373, I, CPC exige a comprovação da existência do fato constitutivo do direito invocado, se fazendo relevante a reforma dos acórdãos vergastados diante da inexistência de prova quanto à diminuição patrimonial da Recorrida, ou seja, ausência de prova da quitação e seu efeito no mundo jurídico ante a proibição de enriquecimento ilícito. (fls. 882/887).

É o relatório. Decido.

O Tribunal de origem, ao analisar as circunstâncias fáticas da causa, à luz dos princípios da livre apreciação da prova e do livre convencimento motivado, manifestou-se nos seguintes termos:

Como se sabe, a promessa de compra e venda é a modalidade de contrato por meio da qual uma pessoa física ou jurídica se obriga a vender a outra pessoa determinado bem, mediante condições, preço e modo pactuados.

[...]

Compulsando os autos, verifica-se que o contrato de promessa de compra e venda (fls. 22/23) celebrado entre a Autora e o segundo Réu teve por objeto a unidade autônoma nº 901, Bloco B, localizado na QR 104, conjunto 7A, lotes 2 e 3, Samambaia/DF, ainda em construção (cláusula primeira – fl. 22).

[...]

Como se sabe, a validade do negócio jurídico requer agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou determinável e forma prescrita ou não defesa em lei.

O negócio jurídico perfeito e acabado somente pode ser desfeito se verificada uma das hipóteses de nulidade descritas nos arts. 166 e 167 do Código Civil (incapacidade absoluta do agente; ilicitude, impossibilidade ou indeterminabilidade do objeto; ilicitude do motivo determinante comum a ambas às partes; não observância da forma prescrita em lei; preterição de solenidade essencial para a sua validade; tiver por objeto fraudar lei imperativa; a lei taxativamente o declarar nulo ou proibir-lhe a prática; simulação), ou de anulabilidade (arts. 171, I e II, do CCB): incapacidade relativa do agente, erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores.

No caso concreto, o segundo Réu/Apeiente não logrou êxito em comprovar a existência de defeito no negócio jurídico capaz de eximi-lo do seu cumprimento e justificar, assim, a resolução do ajuste.

Decerto, os mencionados "Protocolo de Intenções para Formalização de Negócio Jurídico e Assunção de Responsabilidade" (fls. 206/217) e "Termo de Resolução Contratual Comercial, Confissão de Dívida, Dação em pagamento e Outras Avenças" (fls. 219/228) não guardam qualquer pertinência com o contrato de promessa de compra e venda alvo da rescisão decretada e foram celebrados pela Autora com pessoas jurídicas distintas, que não fazem parte da relação processual.

O imóvel objeto da avença discutida nos autos nem sequer é mencionado especificamente nos referidos instrumentos contratuais. Existe uma única menção genérica no "Termo de Resolução Contratual Comercial, Confissão de Dívida, Dação em pagamento e Outras Avenças" (cláusula 7ª, fl. 223) a um apartamento dado anteriormente em pagamento parcial da dívida de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) reconhecida pelas pessoas jurídicas RMS Comércio de Móveis LTDA, Avanty Comércio de Móveis LTDA, Harpia Comércio de Móveis LTDA e Moriá Comércio de Móveis LTDA em favor da Autora/Apelada.

Além disso, a alegada assunção das obrigações das empresas integrantes do "Grupo Megga" foi apreciada em caráter definitivo nos autos da Ação nº 2013.01.1.055556-7, estando, pois, revestida pelo manto da coisa julgada material.

Portanto, as alegações das quais se socorre o segundo Réu/Apelante, além de não guardarem pertinência com o negócio jurídico discutido nos autos, foram repelidas por sentença confirmada em grau recursal e transitada em julgado.

Dessa maneira, não há nos presentes autos qualquer prova no sentido de que a vontade do Apelante manifestada no contrato em análise fora viciada, nem há comprovação da presença de quaisquer dos vícios elencados nos arts. 166, 167 e 171, I e II, do CCB.

Em que pese os arts. 112 e 113 do Código Civil preceituarem que, nas "declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem" e que os "negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração", incumbe ao Réu comprovar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor (art. 373, II, do CPC), ônus do qual não se desincumbiu o segundo Réu/Apelante.

Assim, aperfeiçoado o negócio jurídico e presentes os seus pressupostos de validade, o pactuado entre as partes deve ser respeitado, em homenagem ao postulado do *pacta sunt servanda*, segundo o qual os acordos fazem lei entre as partes. Trata-se de ato jurídico perfeito, sendo descabida, portanto, a extinção unilateral do ajuste.

Nesse diapasão, consoante preceitua o art. 1.417 do CCB, a Autora/Apelada é detentora de direito real à aquisição do imóvel.

Dessa forma, ao alienar o bem a terceira pessoa, o segundo Réu/Apelante descumpriu sua obrigação contratual, não podendo alegar, assim, a exceção do contrato não cumprido (*exceptio non adimpleti contractus*), com base em negócios jurídicos não relacionados com o ajuste discutido na presente lide, que já foram até mesmo apreciados pelo Poder Judiciário em sentença transitada em julgado, firmados pela Autora com pessoas jurídicas estranhas à presente relação processual.

Assim, não há que se falar em violação da função social do contrato e nem em ofensa ao princípio da boa-fé contratual (arts. 421/422 do CCB) atribuíveis à Autora/Apelada.

Desse modo, não comprovando o segundo Réu/Apelante vício de consentimento ou qualquer outro defeito no negócio jurídico, deve ele responder pelo seu inadimplemento, estando correta, portanto, a decretação da rescisão contratual, com a conseqüente condenação à restituição do valor pago devidamente atualizado.

A responsabilidade da primeira Ré decorre do fato de que ela, após ter conhecimento do ajuste celebrado entre a Autora e o segundo Réu em caráter irrevogável e irreatável, tendo sigo pago o preço no ato da assinatura do contrato (cláusula segunda – fl. 22), transferiu o imóvel para terceira pessoa a pedido do segundo Réu, sem a autorização da Autora.

O segundo Réu não detinha mais os direitos aquisitivos do imóvel e não poderia tê-lo transferido para terceiro sem a participação determinante da Construtora.

Conforme asseverou o i. Magistrado sentenciante, nos termos do art. 472 do CCB, o distraio se faz pela mesma forma do contrato e não por simples notificação do vendedor, sem a anuência do adquirente.

Assim, tratando-se de empresa do ramo da construção civil, ciente das solenidades relativas às transações envolvendo a compra e venda de imóveis, a primeira Ré deixou de observar a prudência necessária ao transferir o imóvel para terceiro sem o consentimento da Autora, devendo responder conjuntamente pelo dano causado, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, pois presentes os pressupostos ensejadores da

reparação civil, quais sejam, a conduta culposa, o dano e o nexo causal. (fls. 816/823).

Nesse contexto, na espécie, incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ ("A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial"), uma vez que a pretensão recursal demanda o reexame do acervo fático-probatório juntado aos autos.

Nesse sentido: "O recurso especial não será cabível quando a análise da pretensão recursal exigir o reexame do quadro fático-probatório, sendo vedada a modificação das premissas fáticas firmadas nas instâncias ordinárias na via eleita. (Súmula 7/STJ)" (AgRg no REsp n. 1.773.075/SP, relator Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, DJe de 7/3/2019).

Confirmam-se ainda os seguintes precedentes: AgRg no AgRg no AREsp n. 1.374.756/BA, relatora Ministra Laurita Vaz, Sexta Turma, DJe de 1º/3/2019; AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.356.000/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 6/3/2019; e REsp n. 1.764.793/RJ, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 8/3/2019.

Ademais, incide o óbice da Súmula n. 5 do STJ ("A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial"), uma vez que a pretensão recursal demanda reexame de cláusulas contratuais.

Para corroborar: "E mesmo se superado tal obstáculo, constata-se que a controvérsia foi dirimida pelo Tribunal *a quo* com base na análise e interpretação de cláusulas contratuais, fato esse que impede o exame da questão por esta Corte, em face da vedação prevista na Súmula n. 5/STJ" (AgInt no AREsp n. 1.298.442/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe de 14/12/2018).

Na mesma direção, os seguintes julgados: AgInt nos EDcl no REsp n. 1.476.562/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 22/3/2019; AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.278.998/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 20/3/2019; AgInt no AREsp n. 1.297.507/SC, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe de 26/2/2019; e AgInt no REsp n. 1.768.401/SP, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, DJe 4/2/2019.

Quanto à segunda controvérsia, na espécie, incide o óbice da Súmula n. 211/STJ, uma vez que a questão não foi examinada pela Corte de origem, a despeito da oposição de embargos de declaração. Assim, ausente o requisito do prequestionamento.

Nesse sentido: AgRg nos EREsp n. 554.089/MG, relator Ministro Humberto Gomes de Barros, Corte Especial, DJ de 29/8/2005; AgInt no AREsp n. 1.264.021/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 1º/3/2019; e REsp n. 1.771.637/PR, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 4/2/2019.

Ante o exposto, com base no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, **conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.**

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, **majoro os honorários de advogado em desfavor da parte recorrente em 15% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão de justiça gratuita.**

Publique-se. Intimem-se. (grifos no original.)

Conforme assinalado, rever o entendimento da Corte de origem, quanto à interpretação do contrato em atenção à real vontade das partes, para reconhecer a existência de vício de consentimento, como alegado pelo recorrente, demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos e de cláusulas contratuais, providência não admitida no âmbito desta Corte, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Além disso, O Tribunal de origem não se manifestou sobre as teses apresentadas no recurso especial de ausência de prova da quitação contratual e de exceção de contrato não cumprido e seu efeito no mundo jurídico, ante a proibição do enriquecimento

ilícito, mesmo após a oposição dos embargos de declaração. Inafastável, dessa maneira, a incidência da Súmula n. 211/STJ, por falta de prequestionamento.

Ressalte-se que esta Corte Superior perfilha o entendimento de que a admissão do prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do CPC/2015 exige que se aduza, no recurso especial, violação do art. 1.022 do diploma processual, providência não adotada pelo recorrente. A propósito:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INVENTÁRIO. - LIQUIDAÇÃO PARCIAL DE SOCIEDADE LIMITADA. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS PROPORCIONAIS ÀS COTAS INVENTARIADAS - HERDEIROS SÓCIOS EM CONDOMÍNIO - CABIMENTO - PRESCRIÇÃO DO DIREITO - NÃO OCORRÊNCIA.

01. Inviável o recurso especial na parte em que a insurgência recursal não estiver calcada em violação a dispositivo de lei, ou em dissídio jurisprudencial.

02. Avaliar o alcance da quitação dada pelos recorridos e o que se apurou a título de patrimônio líquido da empresa, são matérias insuscetíveis de apreciação na via estreita do recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

03. Inviável a análise de violação de dispositivos de lei não prequestionados na origem, apesar da interposição de embargos de declaração.

04. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei.

05. O pedido de abertura de inventário interrompe o curso do prazo prescricional para todas as pendengas entre meeiro, herdeiros e/ou legatários que exijam a definição de titularidade sobre parte do patrimônio inventariado.

06. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.639.314/MG, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 4/4/2017, DJe 10/4/2017.)

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 1.490.841 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0113147-6

Número de Origem:

20150110435755AGS 00435756420158070001 00128283420158070001 20150110435755

Sessão Virtual de 10/09/2019 a 16/09/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ARTHUR HENRIQUE SILVA FRANCO

ADVOGADOS : CARLOS ANDRÉ MORAES MILHOMEM DE SOUSA - DF015793
LUCAS DIOGO GUEDES DE SOUZA - DF042802

AGRAVADO : KAJA MOVEIS LTDA

ADVOGADOS : ROBERTO MEDAGLIA MARRONI NETO - RS050942
ATHANÁSIOS G FLESSAS

INTERES. : T & K CONSTRUÇOES, EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA

ADVOGADO : KELLY PEGO FREITAS - DF029688

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ARTHUR HENRIQUE SILVA FRANCO

ADVOGADOS : CARLOS ANDRÉ MORAES MILHOMEM DE SOUSA - DF015793
LUCAS DIOGO GUEDES DE SOUZA - DF042802

AGRAVADO : KAJA MOVEIS LTDA

ADVOGADOS : ROBERTO MEDAGLIA MARRONI NETO E OUTRO(S) - RS050942
ATHANÁSIOS G FLESSAS

INTERES. : T & K CONSTRUÇOES, EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA

ADVOGADO : KELLY PEGO FREITAS - DF029688

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 16 de setembro de 2019