SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1331121 - GO (2018/0181183-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	MAQNELSON PARTICIPACOES EIRELI
ADVOGADOS	:	MISABEL DE ABREU MACHADO DERZI - MG016082
		TIAGO CONDE TEIXEIRA - DF024259
		SACHA CALMON NAVARRO COELHO - DF020118
		PAULA VON BORRIES LOPES - DF053250
		MARCIO HENRIQUE CESAR PRATA - DF052545
		YANN SANTOS TEIXEIRA - DF048658
AGRAVADO	:	BOA SAFRA IND E COM DE FERTILIZANTES LTDA
AGRAVADO	:	JOAO CARLOS DA CRUZ MACHADO
AGRAVADO	:	CELME DE ALMEIDA
ADVOGADOS	:	ANTÔNIO HAMILTON DA CUNHA JUNIOR - GO026166
		LORENA CÉLIA RODRIGUES GONÇALVES - GO030627

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO PARTICULAR DE PERMUTA DE IMÓVEIS. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022, II, DO CPC. INEXISTÊNCIA. CONTRARIEDADE AO PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA (ART. 10 DO CPC). NÃO OCORRÊNCIA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. CONTRATO DEFINITIVO. EFICÁCIA JURÍDICA. PREVALÊNCIA SOBRE O CONTRATO PRELIMINAR. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste violação do art. 1.022, II, do CPC quando o tribunal *a quo* examina as questões essenciais ao deslinde da demanda e decide, de modo objetivo, claro e motivado, sem incorrer em nenhum dos vícios previstos na referida norma processual e em negativa de prestação jurisdicional.

2. Não ocorre contrariedade ao princípio da não surpresa (art. 10 do CPC) quando o julgador, adstrito às circunstâncias fáticas e aos pontos

Documento eletrônico VDA40623313 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/03/2024 14:17:54
Código de Controle do Documento: 3b9c3ee5-0ce3-4589-bfc3-d7ad42e4fb52

controvertidos delineados nos autos, adota fundamentos jurídicos diversos dos da sentença e daqueles defendidos pelas partes, mas cabíveis à solução do litígio.

3. Reconhecida pela corte de origem a celebração de contrato principal e definitivo que acarretou o exaurimento de contrato de compromisso preliminar, deixando de existir as obrigações neste assumidas e não repetidas em escritura pública em cuja lavratura constou que ambas as partes cumpriram as respectivas obrigações, não cabe a revisão desse entendimento no âmbito de recuso especial, devido ao óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. O contrato definitivo formalmente celebrado, cujas cláusulas alcançaram plena eficácia jurídica entre as partes, prevalece sobre o contrato preliminar e seus subsequentes ajustes.

5. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 05/03/2024 a 12/03/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 12 de março de 2024.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA40623313 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/03/2024 14:17:54
Código de Controle do Documento: 3b9c3ee5-0ce3-4589-bfc3-d7ad42e4fb52

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1331121 - GO (2018/0181183-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	MAQNELSON PARTICIPACOES EIRELI
ADVOGADOS	:	MISABEL DE ABREU MACHADO DERZI - MG016082
		TIAGO CONDE TEIXEIRA - DF024259
		SACHA CALMON NAVARRO COELHO - DF020118
		PAULA VON BORRIES LOPES - DF053250
		MARCIO HENRIQUE CESAR PRATA - DF052545
		YANN SANTOS TEIXEIRA - DF048658
AGRAVADO	:	BOA SAFRA IND E COM DE FERTILIZANTES LTDA
AGRAVADO	:	JOAO CARLOS DA CRUZ MACHADO
AGRAVADO	:	CELME DE ALMEIDA
ADVOGADOS	:	ANTÔNIO HAMILTON DA CUNHA JUNIOR - GO026166
		LORENA CÉLIA RODRIGUES GONÇALVES - GO030627

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO PARTICULAR DE PERMUTA DE IMÓVEIS. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022, II, DO CPC. INEXISTÊNCIA. CONTRARIEDADE AO PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA (ART. 10 DO CPC). NÃO OCORRÊNCIA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. CONTRATO DEFINITIVO. EFICÁCIA JURÍDICA. PREVALÊNCIA SOBRE O CONTRATO PRELIMINAR. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste violação do art. 1.022, II, do CPC quando o tribunal *a quo* examina as questões essenciais ao deslinde da demanda e decide, de modo objetivo, claro e motivado, sem incorrer em nenhum dos vícios previstos na referida norma processual e em negativa de prestação jurisdicional.

2. Não ocorre contrariedade ao princípio da não surpresa (art. 10 do CPC) quando o julgador, adstrito às circunstâncias fáticas e aos pontos controvertidos delineados nos autos, adota fundamentos jurídicos

Documento eletrônico VDA39839472 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/02/2024 12:01:53
Código de Controle do Documento: 767e079e-5e41-4a5a-9517-a47f6e9e5ffa

diversos dos da sentença e daqueles defendidos pelas partes, mas cabíveis à solução do litígio.

3. Reconhecida pela corte de origem a celebração de contrato principal e definitivo que acarretou o exaurimento de contrato de compromisso preliminar, deixando de existir as obrigações neste assumidas e não repetidas em escritura pública em cuja lavratura constou que ambas as partes cumpriram as respectivas obrigações, não cabe a revisão desse entendimento no âmbito de recuso especial, devido ao óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. O contrato definitivo formalmente celebrado, cujas cláusulas alcançaram plena eficácia jurídica entre as partes, prevalece sobre o contrato preliminar e seus subsequentes ajustes.

5. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial ante a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Nas razões do presente recurso, a parte agravante sustenta o seguinte (fl. 906):

> Em que pese a Agravante ter demonstrado a omissão do acórdão recorrido, uma vez que esse não se posicionou de forma clara quanto a extinção da execução –se com ou sem resolução de mérito –, o Min. Relator, em decisão monocrática, não fez qualquer consideração quanto ao ponto.

Alega que "o acórdão inovou ao julgar o mérito da questão, decidindo, portanto, fora dos limites da lide, sem oportunizar às partes o debate acerca do novo fundamento, em franca violação ao art. 10 do CPC/2015" (fl. 908). Pondera (fls. 908-909):

> Sendo assim, o posicionamento adotado pelo exmo. Ministro Relator do recurso em epígrafe não soluciona o equívoco incorrido pelo acórdão do Tribunal de origem, vez que não se discute a validade de decisão *extra petita*, mas sim a violação a dispositivo expresso do Código de Processo Civil – e, em última instância, o próprio princípio do contraditório, corolário do devido processo legal.
>
> Vale lembrar que a Agravante opôs declaratórios visando a manifestação do Tribunal *a quo* sobre a originalidade ou não da fundamentação, entretanto, esses

Documento eletrônico VDA39839472 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/02/2024 12:01:53
Código de Controle do Documento: 767e079e-5e41-4a5a-9517-a47f6e9e5ffa

foram rejeitados, conforme narrado, permanecendo o vício em questão.

Desse modo, além de não incidirem as referidas Súmulas nº 05 e 07/STJ nesse ponto, verifica-se que a matéria foi devidamente prequestionada por força do art. 1.025 do CPC/2015, que prevê que se consideram incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que o recurso tenha sido inadmitido ou rejeitado.

Por tais razões, pede-se que este e. STJ conheça deste Agravo para dar provimento ao Recurso Especial, declarando a nulidade do *decisum a quo* por inovação nos fundamentos de decidir, posto que não fora aberta a oportunidade de as partes exercerem o devido contraditório, nos termos do art. 10 do CPC/2015.

Assevera ainda (fls. 911-912):

Do exposto, é possível perceber que, apesar de ter chegado a conclusões equivocadas, o acórdão recorrido fez detida análise dos fatos e provas objetos da presente demanda, não havendo que se falar em reanálise fática por este e. STJ e nem em óbice em razão da Súmula nº 07/STJ. Da matéria analisada na origem, é incontestável **(i)** a existência de cláusula penal no contrato preliminar, que previa a incidência da multa objeto da execução, **(ii)** a assinatura do contrato preliminar e; **(iii)** o registro da escritura pública.

Ocorre que, como dito, o acórdão recorrido desproveu o recurso de Apelação da ora Agravante por fundamento diverso da sentença, entendendo que, com o registro da escritura pública, a cláusula penal inscrita no contrato de promessa teria se esvaído, deixando de ser aplicável, portanto, à parte inadimplente, em clara violação ao disposto nos arts. 464 e 467 do CC/2002. Ou seja, **o principal objeto do Recurso Especial se volta à análise, por este e. STJ, acerca dos efeitos da superveniência do contrato definitivo em relação ao preliminar**, considerando o disposto nos mencionados dispositivos. Não há que se falar em reanálise de fatos e provas, mas de apreciação por este e. STJ quanto ao entendimento do Tribunal de origem que afrontou diretamente dispositivos do Código Civil.

Nesse contexto, atente-se que, por força do art. 467 do Código Civil, o contrato preliminar deve possuir requisitos do contrato a ser celebrado, gozando, por conseguinte, dos mesmos efeitos que todos os demais contratos, nos termos do art. 427 do CC/2002. Nesse sentido, o contrato preliminar configura instrumento destinado a estabelecer uma obrigação de fazer: a celebração de um contrato definitivo, **nos termos por ele delineados**.

Por essa razão, em caso de descumprimento do modo estabelecido pelo contrato preliminar, estar-se-á diante de descumprimento contratual, ainda que celebrado o contrato pelo qual haviam se obrigado. Um precede o outro, contudo, o primeiro não perde seus efeitos, permanecendo válido e exigível pelos contraentes.

Entretanto, a leitura promovida pelo Tribunal *a quo* em relação à natureza do contrato preliminar foi diversa. Entendeu-se que com o registro da escritura pública da permuta celebrada, a cláusula penal inscrita no contrato de promessa teria se esvaído, deixando de ser aplicável, portanto, à parte inadimplente.

Deste modo, o acórdão recorrido está em discordância com as regras insculpidas nos arts. 427 e 462 do CC/2002, pois tais dispositivos são claros quanto à **autonomia executiva dos contratos preliminares**. Ou seja, como em qualquer outro instrumento particular, o contrato preliminar deve ter suas obrigações adimplidas pelas partes, sendo certo que, no caso concreto, esta era a entrega do imóvel permutado pela Agravada livre de ônus e desembaraços, o que não ocorreu. Dessa forma, independentemente da posterior celebração do contrato definitivo, há o inadimplemento contratual por parte da Agravada, apto a ensejar a multa dos 10% (dez por cento) sobre o valor da negociação.

Documento eletrônico VDA39839472 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/02/2024 12:01:53
Código de Controle do Documento: 767e079e-5e41-4a5a-9517-a47f6e9e5ffa

Requer, ao final, o provimento do agravo interno para que seja declarada a nulidade do acórdão recorrido e, caso não ocorra, para que seja reformado o *decisum* a fim de ser reconhecida a exigibilidade da cláusula penal objeto da execução.

Impugnação pela parte agravada às fls. 918 -924.

É o relatório.

VOTO

A decisão agravada, proferida pelo Ministro Luis Felipe Salomão, adotou a fundamentação a seguir (fls. 897-900):

> DECIDO.
>
> 2. A irresignação não prospera.
>
> Quanto ao argumento de que o acórdão recorrido teria julgado o mérito da questão com base em argumento não aduzido pelas partes, convém destacar que a jurisprudência desta Corte Superior de Justiça é pacifica sobre o tema de que não se perfaz vício por julgamento extra petita, quando o magistrado se atém às circunstâncias fáticas da causa, examina os pedidos formulados em petição inicial, decidindo a lide nesses limites, ainda que ampare seu entendimento em fundamentos jurídicos diversos daquelas esposados pelas partes em suas manifestações nos autos.
>
> A propósito, confiram-se os seguintes julgados:
>
> > AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECUSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. FRANQUIA. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. OMISSÃO E OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. ALEGADA RESCISÃO DO CONTRATO POR INEXISTÊNCIA DE BOA-FÉ, INEXECUÇÃO CONTRATUAL E OMISSÃO DA RECORRIDA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.
> >
> > [...]
> >
> > **2. Inexistência de julgamento extra petita, porquanto a Corte local não violou os limites objetivos da pretensão, respeitando o princípio processual da congruência.**
> >
> > 3. Rever a conclusão do Tribunal de origem e acolher a pretensão recursal demandaria reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.
> >
> > 4. Agravo interno não provido.(AgInt no AREsp 1837984/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/12/2021, DJe 01/02/2022)
>
> > AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL ? AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM ? DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO AGRAVANTE.
> >
> > [...]

Documento eletrônico VDA39839472 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/02/2024 12:01:53
Código de Controle do Documento: 767e079e-5e41-4a5a-9517-a47f6e9e5ffa

2. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que o vício de julgamento extra petita não se configura quando o provimento jurisdicional representar decorrência lógica do pedido, compreendido como aquilo que se pretende com a instauração da demanda e se extrai a partir de uma interpretação lógico-sistemática do afirmado na petição inicial, recolhendo todos os requerimentos feitos em seu corpo, e não só aqueles constantes em capítulo especial ou sob a rubrica 'dos pedidos'. Incidência da Súmula 83/STJ.

[...]

4. Agravo interno desprovido.(AgInt no AREsp 1904542/MT, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 29/11/2021, DJe 01/12/2021)

No caso sob análise, esclareceu o tribunal de origem (fls. 706-707):

> 1 - JULGAMENTO FORA DO PEDIDO (EXTRA PETITA).
>
> Salienta a 1° apelante que a sentença *a quo* é nula, pois teria o magistrado *a quo* proferido julgamento além dos limites da causa de pedir, ou seja, o descumprimento da cláusula terceira, por sua gaite, uma vez que os 2°s apelantes/recorridos sequer protestaram tal matéria a sua causa de pedir. De imediato adianto que seu argumento não deve ser acolhido. Em que pese as alegações da 1a suplicante, convém registrar que, os 1°s apelados reiteradas vezes embasaram seus argumentos justamente no fato da 1° apelante ter inadimplido o contrato, conforme se vê na petição inicial, f1.12/15, bem como das fls. 523/524 de seus memoriais escritos.
>
> Assim, logicamente, ao reconhecer a obrigação principal, que é descumprimento do contrato pelos embargantes e condená-los ao pagamento da multa penal convencionada, prestigiou o douto julgador o principio da boa -fé contratual, em favor dos devedores, porquanto a credora, também, descumpriu o contrato em comento, sendo prudente a compensação dos débitos, não havendo que se falar, pois, em julgamento extra petita.
>
> Percebe-se, outrossim, que as partes são credora e devedora, reciprocamente, uma da outra, não havendo porque não se admitir a compensação, logo, verifica-se que, no caso em testilha, não houve, como alegado, julgamento fora ou além dos limites do quanto postulado na exordial, em relação aos tópicos suscitados pela recorrente.
>
> Outrossim, frise-se que não há julgamento além do pedido, quando o juiz de primeira instância adequa a situação fática aos termos legais, de acordo com o principio do seu livre convencimento motivado, atendendo aos fatos e circunstâncias constantes dos autos, ainda que não alegados pelas partes. Por tais motivos, rechaçada está a preliminar acima ventilada.

3. Quanto às demais questões, percebe-se que, apesar de as razões recursais apresentarem controvérsias que, aparentemente, relacionam-se a teses jurídicas, a análise das impugnações gravitam em torno dos fatos do processo e relacionam-se, principalmente, às obrigações a que as partes se vincularam por meio dos instrumentos contratuais descritos pelo acórdão recorrido.

Nessa linha, confira-se trecho elucidativo do julgado do Tribunal Goiano (fls. 712-719):

> Conforme ressai dos autos, as partes firmaram contrato particular de permuta, em 11.07.2013, fls. 139/147, pactuando, em sua cláusula segunda, que a primeira permutante, aqui 2a apelante, se obrigaria a retirar o gravame incidentes sobre os imóveis de sua propriedade, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar a assinatura do instrumento, sob pena de incorrer ao pagamento de multa correspondente a 10% sobre o valor total da negociação, o que só veio a acontecer em 11 de fevereiro de 2014, 03 (três) meses após a expiração do interregno, fls. 153 e 167.

Documento eletrônico VDA39839472 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/02/2024 12:01:53
Código de Controle do Documento: 767e079e-5e41-4a5a-9517-a47f6e9e5ffa

Contrato de permuta ou troca é aquele em que uma das partes se obriga a transferir à outra um bem, recebendo em contrapressão outro bem, diverso de dinheiro, encerrando, assim, um contrato paritário, nominado e típico.

[...]

Sem o menor esforço, percebe-se que o contrato de permuta ou troca encerra transferências recíprocas de propriedade, logo, em se tratando de imóveis, se ultrapassar o valor equivalente a 30 (trinta) salários - mínimos, conforme ocorre no caso concreto, só se consuma mediante escritura pública.

Na espécie, conforme já dito, os contendores celebraram instrumento particular de promessa de permuta com garantia fidejussória e outras avenças (sic) (fls. 20/34, autos da execução, cujos valores ultrapassam em muito o patamar de 30 (trinta) salários-mínimos, valendo dizer que se trata de um pré-contrato, também contemplado pelo nosso ordenamento jurídico, na medida em que o negócio definitivo só se aperfeiçoa através de escritura pública.

É bem verdade que a cláusula segunda da avença particular, conforme já dito, prevê a multa equivalente a 10% sobre o valor da negociação, imposta à primeira permutante, ora 2ª apelante, caso não retirasse o gravame hipotecário que recaia sobre o bem que prometeu permutar, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da assinatura do instrumento contratual.

Não ressai dos autos nenhuma notificação para a empresa Boa Safra, na vigência do contrato particular de permuta, exigindo-lhe o cumprimento da obrigação a si imposta, no sentido de retirar o gravame dos imóveis de sua propriedade, após a expiração do prazo pactuado.

Ao contrário, emergem das certidões imobiliárias de fls.148/156 e 157/171, que os contendores consumaram as promessas de permutas em 11 de fevereiro de 2014, sem qualquer ressalva. Com efeito, o pré-contrato avençado se convolou em contrato definitivo, ainda que 03 (três) meses após o prazo inicialmente previsto, sem nenhuma intercorrência.

Outrossim, somente em 18 de 014, mais de 05 (cinco) meses após a consumação da permuta definitiva, a empresa exequente notificou os executados a a multa penal prevista no contrato de promessa de permuta.

Daí vem a indagação, o pré-contrato, isto é, a promessa de permuta, não exauriu com a celebração da respectiva escritura pública, contrato formal e exigível para o caso? Transparece que sim, pois, o contrato definitivo é que passou a prevalecer entre os contratantes. Nesse linear, a multa penal pactuada no contrato de promessa, obviamente, também caiu por terra, porquanto, pelo que consta dos autos, a empresa credora aguardou que o contrato chegasse ao seu termo final para, somente após, denunciá-lo, sem que houvesse qualquer objeção à forma, mormente o prazo em que foi executado.

Em que pesem os argumentos apresentados pela 1a apelante, não há como atribuir-lhe razão, pois se os devedores adimpliram a sua obrigação em 03 (três) meses após o prazo estabelecido, a recorrente, ainda que tacitamente, concordou com o atraso, pois, na oportunidade que lhe cabia, não fez nenhuma ressalva relativa ao pré-contrato. Posto isso, se existia uma infração a ser exigida da promessa de permuta, o fato deveria ter sido alegado na primeira oportunidade, o ocorreu.

Ressalto que a partir do momento em que a 1ª apelante não ofereceu nenhuma resistência à maneira pela qual os 2°s honraram a sua obrigação contratual, aquela demonstrou concordância tácita com a prorrogação do prazo.

[...]

Dessarte, a celebração do contrato principal e definitivo acarretou o exaurimento do contrato de compromisso preliminar, o qual não mais existe no universo jurídico. Portanto, as obrigações assumidas preliminarmente e não

Documento eletrônico VDA39839472 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/02/2024 12:01:53
Código de Controle do Documento: 767e079e-5e41-4a5a-9517-a47f6e9e5ffa

repetidas na escritura pública deixaram de existir, não sendo possível formular exigência constante de instrumento já exaurido, não havendo qualquer efeito prático possível com a rescisão pretendida.

[...]

Assim, a de se considerar os termos do pacto, o atraso para o cumprimento foi de 03 (três) meses, lapso que não tem a força de embasar o desfazimento integral do que se pactuou, bem ainda da execução da multa penal, eis que o prazo, também, foi tolerado pela credora. Vale dizer, também, que tendo em vista a inexorável observância, repito, da função social do contrato, uma vez dada a plena quitação das obrigações assumidas sem qualquer ressalva, não há que se falar em pendências contratuais.

Nesse contexto, com a celebração da escritura pública, que não impôs aos devedores a multa resultante do compromisso, não há que se falar em inadimplemento por parte destes, posto isso, não há razão para sua execução.

Como se pode notar, o conteúdo do compromisso, com a lavratura da escritura pública, se esvaziou, pressupondo que ambas as partes cumpriram suas respectivas obrigações prometidas. Nesse linear, restando o direito das partes consubstanciado na escritura pública, não há mais lugar para pretender-se o cumprimento do pré-contrato, cujas cláusulas se incorporaram aquele documento público.

[...]

Em face do exposto, em que pesem as alegações da 1a apelante, tenho que a súplica recursal não merece provimento, não pelos motivos deduzidos na sentença, mas pela impossibilidade jurídica da pretensão da credora, quando já outorgada escritura definitiva, eis que com a sua lavratura, alcançou-se aperfeiçoamento da permuta comprometida desaparece, do o pré-contrato.

À vista disso, constata-se que, na hipótese, a Corte estadual, soberana no exame do acervo fático-probatório dos autos, apurou não apenas o preenchimento dos requisitos essenciais do contrato como também a obrigatoriedade da escritura definitiva e a validade do contrato preliminar celebrado.

Destarte, verifico ser inviável a realização da apreciação pretendida pela parte em sede de recurso especial, uma vez que a referida averiguação demandaria o revolvimento das provas do caso - o que se tem por inviabilizado pela Súmula 7/STJ ("A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial").

4. Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Considerando os fundamentos da decisão agravada e a argumentação recursal ora exposta, a irresignação não reúne condições de êxito.

No recurso especial, a parte agravante apontou violação dos arts. 10 e 1.022, II, do Código de Processo Civil de 2015 e 427 e 462 do Código Civil.

Consoante se extrai da motivação decisória ora questionada, feita a devida análise dos fundamentos dos acórdãos de origem, bem se vê que a sugerida violação do art. 1.022, II, do Código de Processo Civil não haveria mesmo de

Documento eletrônico VDA39839472 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/02/2024 12:01:53
Código de Controle do Documento: 767e079e-5e41-4a5a-9517-a47f6e9e5ffa

prosperar.

Isso porque as questões essenciais ao deslinde da demanda foram examinadas e decididas, de modo objetivo, claro e motivado, pelo Tribunal *a quo*, não tendo incorrido em nenhum dos vícios previstos na sobredita norma processual, tampouco em negativa de prestação jurisdicional.

Especificamente em relação ao pleito de conhecimento do agravo para prover o apelo especial, "declarando[-se] a nulidade do *decisum a quo* por inovação nos fundamentos de decidir, posto que não fora aberta a oportunidade de as partes exercerem o devido contraditório, nos termos do art. 10 do CPC/2015" (fl. 909), melhor sorte não socorre a parte ora recorrente.

Tal como ressaltado na decisão agravada, inclusive com amparo em precedentes deste Tribunal, não há vício de julgamento "quando o magistrado se atém às circunstâncias fáticas da causa, examina os pedidos formulados em petição inicial, decidindo a lide nesses limites, ainda que ampare seu entendimento em fundamentos jurídicos diversos daqueles esposados pelas partes em suas manifestações nos autos" (fl. 897).

Não ocorre contrariedade ao princípio da não surpresa (art. 10 do CPC) quando o julgador, adstrito às circunstâncias fáticas e aos pontos controvertidos delineados nos autos, adota fundamentos jurídicos diversos dos da sentença e daqueles defendidos pelas partes, mas cabíveis à solução do litígio.

Nesse sentido:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. EXCEÇÃO DE SUSPEIÇÃO. INTIMAÇÃO PRÉVIA AO INDEFERIMENTO. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 211 DO STJ. GRATUIDADE DA JUSTIÇA. REQUISITOS. NÃO COMPROVAÇÃO DA HIPOSSUFICIÊNCIA. REVISÃO. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. ALEGADA

Documento eletrônico VDA39839472 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/02/2024 12:01:53
Código de Controle do Documento: 767e079e-5e41-4a5a-9517-a47f6e9e5ffa

VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA - ART. 10 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 284 DO STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A matéria referente a alegada violação do art. 99, § 2º do NCPC, no que concerne a necessidade de intimação prévia para juntada de documentos quando do indeferimento do pedido de justiça gratuita, não foi objeto de debate prévio nas instâncias de origem. Ausente, portanto, o devido prequestionamento nos termos da Súmula n° 211 do STJ.

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula nº 7 do STJ.

3. Não há ofensa ao princípio da não-surpresa, art. 10 do NCPC, se o Tribunal dá classificação jurídica aos fatos controvertidos contrários à pretensão da parte com aplicação da lei aos fatos narrados nos autos 4. A alegada afronta à lei federal não foi demonstrada com clareza, caracterizando, dessa maneira, a ausência de fundamentação jurídica e legal, conforme previsto na Súmula nº 284 do STF.

5. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.110.748/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 29/11/2023.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE VÍCIO DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OFENSA AO ART. 535 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INEXISTÊNCIA. MULTA AOS EMBARGOS. DESCABIMENTO. SÚMULA 98/STJ. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. PROVIMENTO JURISDICIONAL QUE RECONHECE NULIDADE DA AVENÇA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. INEXISTÊNCIA. DILAÇÃO PROBATÓRIA. NECESSIDADE. REEXAME DE FATOS (SÚMULA 7/STJ). NULIDADE DO NEGÓCIO MANTIDA PELO ACÓRDÃO DE APELAÇÃO. CLASSIFICAÇÃO JURÍDICA DOS FATOS NO ACÓRDÃO DIVERSA DA SENTENÇA. INEXISTÊNCIA DE OFENSA AO PRINCÍPIO DA NÃO-SURPRESA (ART. 10/CPC). VERBA HONORÁRIA. NECESSIDADE DE OBEDIÊNCIA À PROPORÇÃO DA DERROTA DE CADA RÉU (ART. 87 DO CPC). PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO.

[...]

3. Não há que se falar em julgamento extra petita se o pedido veiculado na inicial da ação é pela nulidade do negócio jurídico e as instâncias de origem proferem decisão no sentido da declaração de nulidade postulada, apenas com classificação jurídica diversa a respeito dos fatos alegados na inicial.

4. Cabe ao magistrado, como destinatário final da prova, respeitando os limites impostos pela legislação processual civil, dirigir a instrução do processo e deferir a produção probatória que considerar necessária à formação do seu convencimento, bem como indeferir provas inúteis ou meramente protelatórias. Precedentes.

5. A análise a respeito da necessidade de dilação probatória, ademais, é de soberania das instâncias de origem, cuja revisão importa reexame de matéria fática, vedado nos termos do verbete nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça. Precedentes.

6. Não há ofensa ao princípio da não-surpresa (art. 10 do CPC) se o Tribunal dá classificação jurídica aos fatos controvertidos diversa daquela adotada pela sentença, concluindo pela caracterização de vício do objeto do contrato alvo de discussão pelas partes durante toda a lide, de modo que não caberia intimação para pronunciamento sobre o tema, sob pena de verdadeiro adiantamento dos fundamentos de julgamento da causa.

7. Tendo o Tribunal de origem registrado os valores de responsabilidade de cada réu, a distribuição das verbas de sucumbência deve obedecer à respectiva proporcionalidade, nos termos do que prevê o art. 87 do Código de Processo Civil.

8. Agravo interno parcialmente provido para prover parcialmente o recurso

Documento eletrônico VDA39839472 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/02/2024 12:01:53
Código de Controle do Documento: 767e079e-5e41-4a5a-9517-a47f6e9e5ffa

> especial, com redistribuição de verba de sucumbência na proporção da derrota de cada réu. (AgInt no AREsp n. 1.675.696/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 8/2/2022, DJe de 24/2/2022.)

No tocante à suposta ofensa aos arts. 427 e 462 do Código Civil, a procedência ou não das alegações deduzidas pela parte recorrente não se mostra suscetível de conhecimento.

Tal como explicitado na decisão ora agravada, o acórdão proferido na apelação cível – e integrado pelo julgado dos aclaratórios –, ao decidir a controvérsia jurídica, dirimiu a questão com base na análise de disposições concernentes ao instrumento contratual e dos elementos fáticos e de provas constantes da demanda.

A Corte estadual reconheceu, em síntese, que a celebração do contrato principal e definitivo acarretara o exaurimento do contrato de compromisso preliminar, deixando de existir as obrigações neste assumidas e não repetidas na escritura pública, em cuja lavratura constara que ambas as partes cumpriram as respectivas obrigações.

Nesse contexto, a aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ é medida que se impôs, pois o acolhimento das teses defendidas no recurso especial em confronto com as conclusões adotadas pela instância de origem implicaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, procedimentos inadmissíveis nesta instância superior.

A propósito da questão acerca dos efeitos da superveniência do contrato definitivo em relação ao preliminar e da autonomia deste instrumento, registre-se, por ser relevante, que o contrato definitivo formalmente celebrado, cujas cláusulas alcançaram plena eficácia jurídica entre as partes, prevalece sobre o contrato preliminar e seus subsequentes ajustes.

Documento eletrônico VDA39839472 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/02/2024 12:01:53
Código de Controle do Documento: 767e079e-5e41-4a5a-9517-a47f6e9e5ffa

Corroborando esse entendimento, merece destaque a diretriz jurisprudencial do STJ estabelecida no julgado abaixo:

> DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO CELEBRADO COM DISPOSIÇÃO CONTRÁRIA AO QUE ESTIPULADO EM AJUSTE PRÉVIO. AUTONOMIA DA VONTADE DAS PARTES. DERROGAÇÃO/REVOGAÇÃO DO ACORDO ANTERIOR.
>
> 1. O contrato preliminar confere, em benefício de qualquer das partes, a prerrogativa de exigir da outra a celebração do negócio definitivo com observância do que inicialmente pactuado.
>
> 2. Nada obsta, porém, que, na oportunidade da celebração do contrato definitivo, as partes estabeleçam, de comum acordo, deveres e obrigações diversos e até mesmo contrários àqueles previstos no pacto inicial.
>
> **3. A liberdade contratual confere aos negociantes amplos poderes para revogar, modificar ou substituir ajustes anteriores. Não importa se esses ajustes foram incorporados em contrato preliminar ou definitivo, a autonomia da vontade da partes pode, em qualquer caso, desconstituir obrigações anteriormente assumidas.**
>
> **4. Impossível, dessa forma, conferir maior eficácia jurídica ao contrato preliminar que ao definitivo, sobretudo quando as partes, nessa nova avença, pactuaram obrigações diametralmente opostas e desautorizam, expressamente, os termos da proposta original.**
>
> 5. Recurso especial não provido. (REsp n. 2.054.411/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/10/2023, DJe de 6/10/2023, destaquei.)

Portanto, a parte recorrente não logrou êxito em apresentar argumentos suficientes que justificassem a alteração da decisão ora impugnada, que deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

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

É o voto.

Documento eletrônico VDA39839472 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/02/2024 12:01:53
Código de Controle do Documento: 767e079e-5e41-4a5a-9517-a47f6e9e5ffa

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.331.121 / GO

Número Registro: 2018/0181183-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
201403991655 201404625458 201494625458 22232014 3991656320148090087 462545.60.2014.8.09.0087 46254560 4625456020148090087

Sessão Virtual de 05/03/2024 a 12/03/2024

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário
Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	MAQNELSON PARTICIPACOES EIRELI
ADVOGADOS	:	MISABEL DE ABREU MACHADO DERZI - MG016082
		TIAGO CONDE TEIXEIRA - DF024259
		SACHA CALMON NAVARRO COELHO - DF020118
		PAULA VON BORRIES LOPES - DF053250
		MARCIO HENRIQUE CESAR PRATA - DF052545
		YANN SANTOS TEIXEIRA - DF048658
AGRAVADO	:	BOA SAFRA IND E COM DE FERTILIZANTES LTDA
AGRAVADO	:	JOAO CARLOS DA CRUZ MACHADO
AGRAVADO	:	CELME DE ALMEIDA
ADVOGADOS	:	ANTÔNIO HAMILTON DA CUNHA JUNIOR - GO026166
		LORENA CÉLIA RODRIGUES GONÇALVES - GO030627

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	MAQNELSON PARTICIPACOES EIRELI
ADVOGADOS	:	MISABEL DE ABREU MACHADO DERZI - MG016082
		TIAGO CONDE TEIXEIRA - DF024259
		SACHA CALMON NAVARRO COELHO - DF020118
		PAULA VON BORRIES LOPES - DF053250

Documento eletrônico VDA40614131 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/03/2024 00:05:19
Código de Controle do Documento: 6e2767cc-bc7c-4a51-854c-461261e61122

MARCIO HENRIQUE CESAR PRATA - DF052545
YANN SANTOS TEIXEIRA - DF048658

AGRAVADO	:	BOA SAFRA IND E COM DE FERTILIZANTES LTDA
AGRAVADO	:	JOAO CARLOS DA CRUZ MACHADO
AGRAVADO	:	CELME DE ALMEIDA
ADVOGADOS	:	ANTÔNIO HAMILTON DA CUNHA JUNIOR - GO026166
		LORENA CÉLIA RODRIGUES GONÇALVES - GO030627

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 05/03/2024 a 12/03/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 13 de março de 2024

Documento eletrônico VDA40614131 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/03/2024 00:05:19
Código de Controle do Documento: 6e2767cc-bc7c-4a51-854c-461261e61122