



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1957768 - SC (2021/0246508-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ELANO RODRIGO VIEIRA
AGRAVANTE : MANOEL VIEIRA NETO
ADVOGADOS : ROMEO PIAZERA JUNIOR - SC008874
JÚLIO MAX MANSKE - SC013088
AGRAVADO : ELMO CRISTOFOLINI
AGRAVADO : SANDRA MARA BATISTA
ADVOGADO : MAISA RODRIGUES DE MORAES INNELLA - SC015940
INTERES. : JAIR CIPRIANI
INTERES. : JAIR CIPRIANI
ADVOGADO : LUIZ HENRIQUE LUCENA CRAVO - SC017761

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESOLUÇÃO DE CONTRATO. DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA. NULIDADE DO CONTRATO. CLÁUSULA CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO. SÚMULA Nº 5/STJ. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Na hipótese, rever o entendimento do tribunal de origem, que afastou a obrigação dos recorridos de devolverem os valores recebidos dos recorrentes, esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 31/05/2022 a 06/06/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 06 de junho de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1957768 - SC (2021/0246508-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ELANO RODRIGO VIEIRA
AGRAVANTE : MANOEL VIEIRA NETO
ADVOGADOS : ROMEO PIAZERA JUNIOR - SC008874
JÚLIO MAX MANSKE - SC013088
AGRAVADO : ELMO CRISTOFOLINI
AGRAVADO : SANDRA MARA BATISTA
ADVOGADO : MAISA RODRIGUES DE MORAES INNELLA - SC015940
INTERES. : JAIR CIPRIANI
INTERES. : JAIR CIPRIANI
ADVOGADO : LUIZ HENRIQUE LUCENA CRAVO - SC017761

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESOLUÇÃO DE CONTRATO. DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA. NULIDADE DO CONTRATO. CLÁUSULA CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO. SÚMULA Nº 5/STJ. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Na hipótese, rever o entendimento do tribunal de origem, que afastou a obrigação dos recorridos de devolverem os valores recebidos dos recorrentes, esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ELANO RODRIGO VIEIRA e MANOEL VIEIRA NETO contra a decisão desta relatoria (fls. 560/562 e-STJ) que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial em virtude da incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Nas presentes razões (fls. 565/578 e-STJ), os agravantes afirmam, em síntese, que inaplicáveis as Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Sustentam que,

"(...)

Ao contrário do contido na decisão agravada, a matéria levada a apreciação deste Egrégio Tribunal Superior, não reside na 'simples interpretação de cláusula contratual', pois não se busca a discussão a respeito dos termos do contrato, mas sim, o reconhecimento da nulidade da avença, em razão da ilicitude de seu objeto.

(...)

Nesse sentido, necessário renovar que a matéria de fato é

incontroversa, ou seja, há o expresse reconhecimento da ilicitude do seu objeto, ao restar confirmado tratar-se de imóvel localizado em loteamento não registrado, sendo desnecessária, qualquer incursão na matéria probatória contida nos autos, RESIDINDO A DISCUSSÃO, PORTANTO, UNICAMENTE EM MATÉRIA DE DIREITO."

É o relatório.

VOTO

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

De fato, como consignado na decisão atacada, a Corte de origem afastou a obrigação dos recorridos de devolverem os valores recebidos dos recorrentes, conforme se observa no seguinte trecho:

"(...)

Na petição inicial, os demandantes alegaram que 'até a presente data, os réus não cumpriram com sua obrigação contratual, consistente na implementação do loteamento, impedindo não apenas a imissão dos autores na posse do imóvel, como na própria outorga da Escritura de Compra e Venda para formalização da transferência de propriedade' (fl. 2).

Acontece que a obrigação de implementar o loteamento jamais foi dos requeridos Elmo e Sandra e, da análise do instrumento entabulado (fls. 11-13), também não houve promessa de fato de terceiro, circunstância que poderia atrair a norma especificada no art. 439 do Código Civil.

Ao contrário, consta da cláusula 3ª que 'o ANUENTE dará andamento no processo de loteamento junto ao Município de Jaraguá do Sul, até o seu término, com prazo de entrega para 30 (trinta) de agosto de 2011, sendo que o não cumprimento terá multa contratual' (fl. 11).

O anuente, a propósito, é a segunda requerida Jair Cipriani ME (Jcipriani Construtora e Incorporadora Ltda.), única responsável pela conclusão das obras inerentes ao regular parcelamento do solo.

O art. 296 do Código Civil, a propósito, estabelece que 'salvo estipulação em contrário, o cedente não responde pela solvência do devedor'. Com efeito, ausente disposição expressa de que os antigos promissários compradores assumiriam os riscos da morosidade das obras do empreendimento, a pretensão contra eles intentada não procede.

Não se ignora que, de acordo ao art. 37 da Lei 6.766/1979, 'é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado', o que tornaria a avença concretizada entre as partes, em princípio, maculada de nulidade (CC art. 166, inc. II).

Contudo, os demandantes detinham pleno conhecimento das condições do terreno, razão pela qual não podem demandar a devolução das quantias pagas contra os cedentes, porém somente em desfavor da loteadora anuente – a qual recebeu o pagamento dos antigos promissários compradores.

Aliás, cabe aqui a aplicação do brocardo jurídico 'a ninguém é dado beneficiar-se de sua própria torpeza' (Nemo auditur propriam turpitudinem allegans), visto que os autores sabiam que os réus Elmo e Sandra não possuíam o controle sobre as obras do empreendimento" (fls. 354/355 e-STJ).

Desse modo, o acolhimento da pretensão recursal mostra-se inviável ante a natureza excepcional da via eleita, a teor do disposto nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Assim, considerando-se que os agravantes não trouxeram nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, a decisão deve ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 1.957.768 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0246508-7

Número de Origem:
03042392720178240036

Sessão Virtual de 31/05/2022 a 06/06/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ELANO RODRIGO VIEIRA

AGRAVANTE : MANOEL VIEIRA NETO

ADVOGADOS : ROMEO PIAZERA JUNIOR - SC008874

JÚLIO MAX MANSKE - SC013088

AGRAVADO : ELMO CRISTOFOLINI

AGRAVADO : SANDRA MARA BATISTA

ADVOGADO : MAISA RODRIGUES DE MORAES INNELLA - SC015940

INTERES. : JAIR CIPRIANI

INTERES. : JAIR CIPRIANI

ADVOGADO : LUIZ HENRIQUE LUCENA CRAVO - SC017761

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ELANO RODRIGO VIEIRA

AGRAVANTE : MANOEL VIEIRA NETO

ADVOGADOS : ROMEO PIAZERA JUNIOR - SC008874

JÚLIO MAX MANSKE - SC013088

AGRAVADO : ELMO CRISTOFOLINI

AGRAVADO : SANDRA MARA BATISTA

ADVOGADO : MAISA RODRIGUES DE MORAES INNELLA - SC015940

INTERES. : JAIR CIPRIANI

INTERES. : JAIR CIPRIANI

ADVOGADO : LUIZ HENRIQUE LUCENA CRAVO - SC017761

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 31/05/2022 a 06/06/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 07 de junho de 2022