



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2054405 - PR (2022/0011517-3)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**AGRAVANTE** : KELY RODRIGUES DE ALMEIDA  
**AGRAVANTE** : JOEL BERNARDO SAFANELLI  
**ADVOGADO** : CRISTHIANO MARCEL BARBOSA MENDES - PR046037  
**AGRAVADO** : JOELMA DOS SANTOS DE BARROS  
**AGRAVADO** : MARCELO JOSÉ DE BARROS  
**ADVOGADOS** : FERNANDO ZENATO NEGRELE - PR027082  
PEDRO AMILTON ALVES DO AMARAL - PR109275

### **EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C COBRANÇA. PERMUTA DE IMÓVEIS. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. MULTA. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Reverter a conclusão do colegiado originário, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra impossível devido à natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. Agravo interno desprovido.

### **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 02/08/2022 a 08/08/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de agosto de 2022.

**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2054405 - PR (2022/0011517-3)**

**RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**AGRAVANTE : KELY RODRIGUES DE ALMEIDA**  
**AGRAVANTE : JOEL BERNARDO SAFANELLI**  
**ADVOGADO : CRISTHIANO MARCEL BARBOSA MENDES - PR046037**  
**AGRAVADO : JOELMA DOS SANTOS DE BARROS**  
**AGRAVADO : MARCELO JOSÉ DE BARROS**  
**ADVOGADOS : FERNANDO ZENATO NEGRELE - PR027082**  
**PEDRO AMILTON ALVES DO AMARAL - PR109275**

### **EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C COBRANÇA. PERMUTA DE IMÓVEIS. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. MULTA. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Reverter a conclusão do colegiado originário, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra impossível devido à natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. Agravo interno desprovido.

### **RELATÓRIO**

Trata-se de agravo interno interposto por Kely Rodrigues de Almeida e Joel Bernardo Safanelli contra decisão monocrática desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 509):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C COBRANÇA. PERMUTA DE IMÓVEIS. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. MULTA. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRADO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

Em suas razões (e-STJ, fls. 783-825), os agravantes sustentam que, em momento algum, pleitearam a interpretação de cláusula contratual ou reexame de prova. Afirmam que a tese suscitada é dirigida à ausência de cláusula contratual (sobre a mútua entrega de cessão de transferência documental) no contrato de permuta que impôs-lhes a aplicação de multa, não sendo cabível a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Não foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 527-528).

É o relatório.

## **VOTO**

O recurso não comporta provimento.

Conforme consignado na decisão agravada, o acórdão recorrido, ao julgar o agravo de instrumento, consignou o seguinte (e-STJ, fls. 277-281):

Passando ao mérito, vislumbra-se que as partes firmaram contrato de permuta de bens imóveis (mov. 1.8), pelo qual restou estabelecido que os autores Marcelo José de Barros e Joelma dos Santos de Barros permutariam o imóvel com área de 1.010,00m<sup>2</sup> (um mil e dez metros quadrados), com uma casa com 90m<sup>2</sup>, situada na rua João Malaquias, n. 138. Bairro o Lagoinha, cidade de Mandirituba, mais a quantia de R\$10.000,00, em troca do terreno com área de 360,00m<sup>2</sup> com uma casa com 100m<sup>2</sup> e um barracão 120m<sup>2</sup> situado na rua José Ripka, s/n, bairro Areia Branca dos Assis, cidade de Mandirituba, no Estado do Paraná e um jogo de cozinha, todos de propriedade dos réus Joel Bernardo Safanelli e Kely Rodrigues de Almeida. A alegação tecida na inicial é de que os réus teriam negociado imóvel que não era de sua propriedade, o que impediu a transferência do bem perante o Cartório de Registro de Imóveis. Assim, pedem o reconhecimento da nulidade do negócio jurídico firmado, por violação ao disposto nas cláusulas 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> do instrumento contratual.

Como se vê, o contrato em comento previa que os imóveis deveriam ser entregues, conforme “livres de qualquer ônus e impedimento redação dada pela parte final da cláusula 1<sup>a</sup>.”

O contrato foi firmado em 03.07.2017. O autor acostou à inicial a matrícula do imóvel permutado (mov. 1.13) e a Escritura Pública de Compra e Venda (mov. 1.14), sendo que esta não foi averbada na matrícula.

Por outro lado, junto à contestação, a parte ré, ora apelada, acostou a Escritura Pública de Cessão e Transferência de Direitos Possessórios (mov. 36.4), outorgando aos apelantes os direitos sobre o imóvel permutado. O documento foi lavrado em 01/02/2019.

Voltando ao contrato de permuta celebrado, observa-se pela redação da cláusula 2<sup>a</sup> que os contratantes se obrigaram a transferir a posse e os direitos sobre os bens permutados. E aqui vale destacar que ao executar os termos do contrato, cabia ao apelante unicamente pleitear a transferência da posse e dos direitos possessórios, pois assim previa o contrato celebrado. Contudo, vislumbra-se que ao ajuizar a ação os autores alegaram que passaram a “exigir dos requeridos os documentos comprovantes e sem Também qualquer restrição, aptos à transmissão efetiva da propriedade”. destacaram que o contrato deveria ser considerado nulo, segundo sua perspectiva, porque os apelados teriam negociado imóvel que não era de sua propriedade. Na pág. 4 da inicial a apelada consignou:

[...] Desta forma, o feito traz por objeto a rescisão contratual, devendo ser imposta a multa aos Requeridos e até indenizar eventuais perdas e danos que vierem a ser observados no transcorrer da instrução, vez que a ausência de justificativa em apresentarem comprovantes de

propriedade até o momento configura o silêncio intencional previsto no Art. 147,CCB:[...]

A argumentação trazida pela apelante se resume, desta forma, à ausência de comprovação pelo réu/apelado da propriedade do imóvel. Contudo, vislumbra-se que o pacto firmado não exigia a comprovação da propriedade, mas apenas e tão somente determinava a transferência dos direitos possessórios, que se consubstanciam no exercício fático de alguns dos poderes decorrentes do domínio, mas não confundem com os direitos de propriedade.

Diante deste cenário, a argumentação que embasa o pedido de declaração de nulidade do negócio jurídico firmado entre as partes não se sustenta, mormente porque a condição exigida pela contratante não foi reduzida a termo no contrato impugnado.

Denota-se que esta condição – de proprietário do imóvel - não é oponível a nenhuma das partes. Tanto isso é verdade que o próprio autor, ora apelante também não detinha a propriedade do imóvel permutado, mas apenas os direitos possessórios, conforme documentos de mov. 1.13 e 1.14. Assim, não cabia ao autor exigir a comprovação da propriedade do imóvel permutado, eis que o próprio autor também não preenchia esta condição.

Com efeito, o único documento que parte ré poderia fornecer ao autor seria a Escritura Pública de Transferência de Direitos Possessórios. Este documento, embora lavrado em data posterior ao ajuizamento da ação, consiste na satisfação da obrigação principal.

Assim, não há vícios capazes de macular o contrato firmado, ao menos não na forma narrada pela parte autora/apelante.

Por outro lado, incontestes que os apelados demoraram mais de 2anos para fornecerem aos apelantes a Escritura Pública de Transferência de Direitos Possessórios. O contrato de mov. 1.8, em sua cláusula 8ª destacou que avença passaria a vigorar a partir da data de sua assinatura (03/07/2017), ao passo que a transferência se efetivou em 01/02/2019, a partir da lavratura da Escritura Pública acostada ao mov. 36.4.

A cláusula 7ª estipulou que: Cláusula 7ª. A parte que infringir qualquer das cláusulas do presente contrato deverá se responsabilizar pela multa de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Nesse sentido, embora não se possa declarar a nulidade do contrato livremente pactuado entre as partes, ante a ausência de qualquer nulidade que caracterize o vício da vontade, há que se reconhecer, por outro lado, que a outorga tardia da Escritura Pública de Transferência dos Direitos Possessórios configura descumprimento contratual, apto a ser punido com a imposição da multa prevista na cláusula 7ª.

Portanto, verifico que o recurso comporta parcial provimento para estipular que as apeladas sejam condenadas ao pagamento da multa contratual, eis que ao não cumprirem o prazo para a outorga da escritura pública, violaram em parte o contrato firmado.

Por fim, deve ser igualmente rejeitado o pedido de fixação de indenização por penas e danos, vez que a própria cláusula penal estipulada se presta a este fim, sob pena de bis in idem.

Anoto que, embora se entenda pelo parcial provimento do recurso, a distribuição do ônus sucumbencial feita pelo magistrado sentenciante deve ser mantida, eis que respeitada a sucumbência recíproca das partes.

Em suma, voto no sentido de conhecer parcialmente do recurso e, na parte

conhecida, dar parcial provimento para condenar os apelados ao pagamento da indenização prevista na cláusula 7ª do Contrato firmado entre as partes.

Ratifica-se que reverter a conclusão do colegiado originário, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra impossível devido à natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

A esse respeito, guardadas as devidas particularidades:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. CADEIA DE CONSUMO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. RETENÇÃO DAS ARRAS CONFIRMATÓRIAS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Tratando-se de uma relação de consumo, impõe-se a responsabilidade solidária perante o consumidor de todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço, em caso de defeito ou vício. Precedentes.

2. Ademais, tendo o TJSP concluído que a responsabilidade da ora recorrente se deu em razão do princípio da solidariedade existente entre os integrantes da cadeia de prestadores de serviços, rever tal entendimento demandaria o revolvimento do conjunto probatório, o que é inviável, na via eleita, ante o óbice da Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. De acordo com a jurisprudência desta Corte, "as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe 12/12/2017).

4. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.944.040/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 22/2/2022, DJe 3/3/2022).

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. MERO DISSABOR. ENTENDIMENTO FIRMADO NA EG. TERCEIRA TURMA. DO STJ. NECESSIDADE DE RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA AVALIAR A OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE COMPROVE A EXISTÊNCIA DO DANO VINDICADO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL MOTIVADO PELA MORA DA VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DOS VALORES PAGOS. MULTA CONTRATUAL. INVERSÃO EM FAVOR DO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Não tendo o Tribunal estadual se manifestado acerca das alegações constantes da petição inicial relativas a outros elementos fáticos que permitissem um exame mais abrangente - para além do mero atraso na entrega do imóvel - devem os autos retornar à origem a fim de que lá se afira a ocorrência de lesão extrapatrimonial à luz da jurisprudência acima mencionada.

3. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente-comprador, integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente-vendedor/construtor ou, parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. Precedentes.

4. "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial" (REsp 1614721/DF, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, j. 22/5/2019, DJe 25/06/2019).

5. Agravo interno não provido.  
(AgInt no REsp n. 1.954.128/RJ, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/12/2021, DJe 15/12/2021).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.054.405 / PR

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0011517-3

Número de Origem:

00125003620188160038 0125003520188160038 125003520188160038 125003620188160038

Sessão Virtual de 02/08/2022 a 08/08/2022

### Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

### Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : KELLY RODRIGUES DE ALMEIDA

AGRAVANTE : JOEL BERNARDO SAFANELLI

ADVOGADO : CRISTHIANO MARCEL BARBOSA MENDES - PR046037

AGRAVADO : JOELMA DOS SANTOS DE BARROS

AGRAVADO : MARCELO JOSÉ DE BARROS

ADVOGADOS : FERNANDO ZENATO NEGRELE - PR027082

PEDRO AMILTON ALVES DO AMARAL - PR109275

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

### AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : KELLY RODRIGUES DE ALMEIDA

AGRAVANTE : JOEL BERNARDO SAFANELLI

ADVOGADO : CRISTHIANO MARCEL BARBOSA MENDES - PR046037

AGRAVADO : JOELMA DOS SANTOS DE BARROS

AGRAVADO : MARCELO JOSÉ DE BARROS

ADVOGADOS : FERNANDO ZENATO NEGRELE - PR027082

PEDRO AMILTON ALVES DO AMARAL - PR109275

### TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 02/08/2022 a 08/08/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de agosto de 2022