

Recurso Especial Cível nº 0015705-34.2022.8.19.0011

Recorrente: BRUNO SANSEVERINO

Recorrido: DELEI DE ARAÚJO RAMOS

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 299-312, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a” da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da 15ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, fls. 268-272 e fls.290-295, assim ementados:

“Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. REVELIA. PRESUNÇÃO RELATIVA. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1.Apelação cível interposta contra sentença que julgou improcedente pedido de obrigação de fazer consistente na outorga de escritura pública definitiva de compra e venda de imóvel, sob o fundamento de inadimplemento do comprador quanto ao pagamento integral do preço ajustado em contrato de promessa de compra e venda. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2.Há duas questões em discussão: (i) definir se a revelia do réu implica procedência automática do pedido de outorga de

escritura; (ii) estabelecer se o comprador faz jus à escritura pública definitiva sem o adimplemento integral do preço pactuado. III. RAZÕES DE DECIDIR 3.A revelia gera presunção relativa de veracidade dos fatos alegados, não afastando o dever do autor de comprovar o fato constitutivo de seu direito, sobretudo quando há elementos probatórios nos autos em sentido contrário. 4.A promessa de compra e venda constitui contrato preliminar que gera obrigação de futura celebração do contrato definitivo, não transferindo, por si só, a propriedade do imóvel. 5.O direito à adjudicação compulsória ou à outorga da escritura pública pressupõe o adimplemento integral das obrigações contratuais pelo promitente comprador. 6.O próprio autor admite o não pagamento integral do preço, o que inviabiliza a exigência da escritura definitiva, nos termos do art. 481 do Código Civil. 7.Incumbente ao autor a prova do fato constitutivo de seu direito, não se desincumbindo do ônus previsto no art. 373, I, do CPC. 8.Inexistindo demonstração de adimplemento contratual, impõe-se a manutenção da improcedência do pedido. IV. DISPOSITIVO E TESE 9.Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A revelia não conduz automaticamente à procedência do pedido, subsistindo o dever de comprovação do fato constitutivo do direito alegado. 2. A promessa de compra e venda não transfere a propriedade, gerando apenas obrigação de futura contratação. 3. O direito à outorga de escritura pública definitiva depende do pagamento integral do preço pelo comprador. 4. O inadimplemento do promitente comprador impede a adjudicação compulsória ou a exigência da

escritura definitiva. Dispositivos relevantes citados: CC 481; CPC, arts. 373, I, e 85, § 11."

"Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALEGADAS OMISSÃO, OBSCURIDADE E ERRO. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS. REDISCUSSÃO DO MÉRITO. PREQUESTIONAMENTO FICTO. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que negou provimento ao recurso de apelação em ação de obrigação de fazer. O embargante alegou omissão quanto ao exame da exceção do contrato não cumprido, da força vinculante de cláusula contratual que previa a outorga da escritura em prazo determinado e da boa-fé objetiva, além de obscuridade e erro na qualificação do contrato, requerendo efeitos infringentes para determinar a outorga da escritura pública ou, subsidiariamente, o prequestionamento das matérias suscitadas. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há duas questões em discussão: (i) definir se o acórdão incorreu em omissão, obscuridade ou erro ao apreciar a natureza jurídica da promessa de compra e venda e o momento de exigibilidade da outorga da escritura pública; e (ii) estabelecer se os embargos de declaração comportam efeitos infringentes ou apenas o prequestionamento das matérias invocadas. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Os embargos de declaração destinam-se exclusivamente a sanar

obscuridade, contradição, omissão ou erro material, não sendo meio adequado para rediscutir o mérito da decisão. 4. O acórdão apreciou de forma suficiente as questões essenciais ao julgamento, inexistindo vício capaz de justificar sua integração. 5. O julgador não está obrigado a enfrentar individualmente todas as teses jurídicas suscitadas pelas partes quando apresenta fundamentação suficiente para solucionar a controvérsia. 6. O acórdão reconheceu que o negócio celebrado consistiu em promessa de compra e venda, contrato preliminar disciplinado pelos arts. 462 a 466 do Código Civil, que gera obrigação de contratar futuramente, sem transferir, por si só, a propriedade do imóvel. 7. O acórdão consignou que, tendo sido convencionado o pagamento parcelado do preço, a outorga da escritura pública somente seria exigível após o cumprimento integral das obrigações assumidas pelo comprador, nos termos do art. 481 do Código Civil. 8. A pretensão do embargante revela mero inconformismo com a conclusão adotada no julgamento, sendo inviável sua revisão pela via dos embargos de declaração. 9. O art. 1.025 do Código de Processo Civil assegura o prequestionamento ficto das matérias suscitadas, ainda que os embargos de declaração sejam rejeitados. IV- DISPOSITIVO E TESE 10. Embargos de declaração desprovidos."

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação aos artigos 422, 476 e 481, do Código Civil e ao artigo 1.022, II do Código de Processo Civil. Defende, em síntese, que o v. acórdão negou vigência ao art. 476 do Código Civil, na medida em que conferiu proteção indevida ao recorrido em sua inadimplência, ao

passo que o recorrente agiu em conformidade com a lei. Aduz, ainda, que o julgado ao fundamentar a decisão apenas com base no artigo 421 do Código Civil o fez em detrimento do Princípio da Boa-fé objetiva.

Contrarrazões, fls.318-325.

É o brevíssimo relatório.

Cuida-se, na origem, de Ação de Obrigação de Fazer relativa a negócio jurídico decorrente de promessa de compra e venda de bem imóvel, pleiteando o demandante outorga de escritura pública. O Juízo de primeiro grau julgou improcedente a demanda. O recurso do autor, ora recorrente, não foi provido, confirmando o Colegiado os termos da sentença prolatada. Confira-se a fundamentação do acórdão:

“(...) Trata-se de um contrato obrigacional, ou seja, gera o dever de contratar futuramente, e não transfere, por si só, a propriedade do bem, sendo certo que há somente o direito à adjudicação compulsória se o vendedor se recusar a outorgar a escritura após o cumprimento das obrigações pelo comprador, este pode exigir judicialmente a transferência do bem e, tendo sido pactuado o pagamento parcelado do preço, o réu tinha a obrigação de outorgar a escritura pública de compra e venda após o pagamento integral (art. 481 do CC).

No caso em tela, o próprio autor afirma que não efetuou o pagamento integral do preço, de forma que não possui direito à escritura pública de compra e venda do bem.

Assim, não demonstrado pelo autor o adimplemento da promessa de compra e venda, tampouco a viabilidade do negócio jurídico firmado, a improcedência deve ser mantida, conforme art. 373, I CPC, ainda que com a decretação da revelia. Deste modo, a sentença hostilizada deve ser mantida na íntegra.(...)” (Fl. 272).

O recurso não será admitido.

Inicialmente, a alegada ofensa aos dispositivos supracitados nada mais é do que inconformismo com o teor da decisão atacada, uma vez que o acórdão recorrido dirimiu, fundamentadamente, as questões submetidas ao colegiado, não se vislumbrando qualquer dos vícios do **art. 1.022 do CPC**.

Com efeito, o Órgão Julgador apreciou, com coerência, clareza e devida fundamentação, as teses suscitadas pelo Jurisdicionado durante o processo judicial, em obediência ao que determinam o artigo 93, IX da Constituição da República e, *a contrario sensu*, o **artigo 489, § 1º do CPC**.

Não se pode confundir a ausência de aperfeiçoamento da prestação jurisdicional com a entrega de forma contrária aos interesses da parte recorrente. Inexistente qualquer vício a ser corrigido porquanto o acórdão guerreado, malgrado não tenha acolhido os argumentos suscitados pelo recorrente, manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide. Nesse sentido (grifei):

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ALUGUÉIS EM ATRASO.

CONDENAÇÃO. INTERESSE DE AGIR. CERCEAMENTO DE DEFESA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso pela indicada violação dos artigos 1022 e 489 do Código de Processo Civil de 2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. Não há falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não corresponde à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vício ao julgado.

2. Rever os fundamentos do acórdão recorrido que levaram a concluir pela ausência de cerceamento de defesa e presença do interesse de agir, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado na instância especial, segundo o enunciado da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.947.755/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 16/8/2022.)

Outrossim, o detido exame das razões recursais revela que o recorrente, ao impugnar o acórdão **que entendeu que o inadimplemento do recorrente inviabiliza a obrigação do recorrido em outorgar escritura pública** pretende, por via transversa, pretende a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias.

Dessa maneira, pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça** (*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*).

Ressalte-se, ainda, que o Recurso Especial não é a seara destinada à apreciação interpretativa de cláusulas contratuais, consoante pontua o **Enunciado nº 5 da Súmula de jurisprudência do STJ** (*“A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial”*). Nesse sentido (g.n.):

“PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REGULARIZAÇÃO REGISTRAL E OUTORGA DE ESCRITURA. AUSÊNCIA DE PRAZO CONTRATUAL. CUMPRIMENTO EM TEMPO RAZOÁVEL. CLÁUSULA DE FEIÇÃO POTESTATIVA AFASTADA. INADIMPLEMENTO CONFIGURADO PELO LONGO LAPSO TEMPORAL (MAIS DE QUATRO ANOS). RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR INEXECUÇÃO. EFEITOS EX TUNC. RESTITUIÇÃO RECÍPROCA. CONDIÇÃO SUSPENSIVA.

IRRELEVÂNCIA NO CASO CONCRETO. IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO INDEFINIDO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RESILIÇÃO UNILATERAL. INAPLICABILIDADE DO ART. 473 DO CC. DESNECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO PRÉVIA. JUROS MORATÓRIOS DESDE A CITAÇÃO. TAXA DE FRUIÇÃO E ENCARGOS. INVIABILIDADE DE COBRANÇA AUTOMÁTICA. AUSÊNCIA DE PROVA DE VANTAGEM ECONÔMICA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO VEDADO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

SÚMULA 83/STJ. 1. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem enfrenta, de modo suficiente e coerente, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia. 2. Ausente prazo contratual para regularização registral e outorga de escritura, impõe-se o cumprimento em tempo razoável; lapso superior a quatro anos caracteriza inadimplemento e afasta estipulação de feição potestativa. 3. Reconhecido o inadimplemento, é cabível a resolução do contrato por inexecução, com efeitos ex tunc e restituição recíproca dos valores despendidos. 4. Condição suspensiva relativa a inventário e retificação de área não autoriza cumprimento indefinido nem elide o inadimplemento reconhecido pelas instâncias ordinárias. Revisão vedada pelas Súmulas 5 e 7/STJ. 5. Art. 473 do CC inaplicável: não se trata de resilição unilateral imotivada, mas de resolução por inadimplemento; desnecessária

notificação prévia. 6. Juros moratórios incidentes desde a citação em responsabilidade contratual. 7. Taxa de fruição e repasse automático de encargos não devidos na ausência de prova de utilização econômica vantajosa; revisão demandaria reexame de fatos e cláusulas (Súmulas 5 e 7/STJ). 8. Acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ. Recurso especial conhecido em parte e improvido. (REsp n. 1.992.685/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 8/6/2026, DJEN de 11/6/2026.)”

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. ACORDO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE. IMPUGNAÇÃO. VIA ADEQUADA. AÇÃO ANULATÓRIA. SÚMULA 83/STJ. **SIMULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. ANULAÇÃO. INSUSCETIBILIDADE DE DECADÊNCIA. PRECEDENTES. DECISÃO HOMOLOGATÓRIA. INCIDÊNCIA DE PRAZO DECADENCIAL E/OU PRESCRICIONAL PARA ANULAÇÃO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. APLICAÇÃO DA TEORIA DA CAUSA MADURA. DESNECESSIDADE DE PEDIDO EXPRESSO. PRECEDENTES. **CONDIÇÕES DE IMEDIATO JULGAMENTO DO PROCESSO E OCORRÊNCIA****

**DE SIMULAÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE.
SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.**

1. *A parte se limitou a defender genericamente a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, sem especificar, nas razões do apelo especial, sobre quais questões teria a Corte de origem deixado de se manifestar. Incidência do enunciado n. 284 da Súmula do STF.*

2. *A jurisprudência desta Casa é firme no sentido de que a pretensão de anulação de decisão judicial homologatória de acordo deve ser manifestada por meio de ação anulatória, prevista no art. 486 do CPC/1973, sendo descabida a ação rescisória para essa finalidade.*

Incidência do verbete sumular n. 83/STJ.

3. *Este Tribunal de Uniformização perfilha o entendimento de que a simulação é insuscetível de prescrição ou de decadência, por ser causa de nulidade absoluta do negócio jurídico. Precedentes.*

4. *O art. 178, II, do CC não possui comando normativo apto a amparar a tese jurídica de que haveria prazo decadencial e/ou prescricional para anular a decisão homologatória do negócio jurídico simulado, o que enseja a aplicação do enunciado n. 284 da Súmula do STF.*

5. *Nos termos da jurisprudência desta Corte de Justiça, "ainda que não exista pedido expresso da parte recorrente, pode o Tribunal, na apelação, julgar o feito de imediato, caso a controvérsia se refira a questão de direito ou quando já tiverem sido produzidas as provas necessárias ao deslinde da controvérsia, tendo em vista a teoria da causa madura, com fulcro no art. 515, § 3º, do CPC/7973, atual art. 1.013,*

§ 3º e 4, do CPC/2015" (AgInt no REsp n. 1.904.155/AP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1/9/2022).

6. É inviável a desconstituição do entendimento estadual, para concluir que o processo não estava em condições de imediato julgamento, sem o prévio reexame fático-probatório, providência vedada na via eleita, ante a previsão contida no enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

7. Para derruir a convicção acerca da ocorrência de simulação, seria indispensável o revolvimento de fatos e provas, procedimento obstado na via extraordinária, em razão do verbete sumular n. 7 desta Casa.

8. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.806.022/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 12/3/2024.)"

“TRIBUTÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. APLICABILIDADE. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO ART. 150, § 4º, DO CTN. PRAZO PARA A CONSTITUIÇÃO DE CRÉDITO PELA FAZENDA PÚBLICA. DECADÊNCIA AFASTADA NA ORIGEM. PAGAMENTO A MENOR. **SIMULAÇÃO. ACÓRDÃO EMBASADO EM PREMISSAS FÁTICAS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 07/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL**

PREJUDICADO. APLICAÇÃO DE MULTA. ART. 1.021, § 4º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. DESCABIMENTO.

I - Consoante o decidido pelo Plenário desta Corte na sessão realizada em 09.03.2016, o regime recursal será determinado pela data da publicação do provimento jurisdicional impugnado. Aplica-se, no caso, o Código de Processo Civil de 2015.

II - Esta Corte tem o firme posicionamento de que, nos tributos sujeitos à lançamento por homologação, havendo recolhimento, ainda que a menor, o prazo decadencial para o lançamento de eventual diferença deve ser contado na forma do art. 150, § 4º do CTN, desde, porém, que não tenha havido dolo, fraude ou simulação (exceção prevista na parte final do próprio dispositivo).

III - O Colegiado de origem, após minucioso exame dos elementos fáticos contidos nos autos, afastou a decadência e consignou a ocorrência de simulação. Rever o entendimento alcançado pelo tribunal a quo, com o objetivo de acolher a pretensão recursal, demandaria necessário revolvimento de matéria fática, o que é inviável em sede de recurso especial, à luz do óbice contido na Súmula n. 07 desta Corte, assim enunciada: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

IV - O recurso especial não pode ser conhecido com fundamento na alínea c do permissivo constitucional, porquanto o óbice da Súmula n. 7/STJ impede o exame do dissídio jurisprudencial quando, para a comprovação da

similitude fática entre os julgados confrontados, é necessário o reexame de fatos e provas.

V - Em regra, descabe a imposição da multa, prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil de 2015, em razão do mero desprovimento do Agravo Interno em votação unânime, sendo necessária a configuração da manifesta inadmissibilidade ou improcedência do recurso a autorizar sua aplicação, o que não ocorreu no caso.

VI - Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 2.055.776/SP, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 22/6/2023.)"

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2026.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente