

Recurso Especial Cível nº 0032915-02.2020.8.19.0001

Recorrentes: LEONARDO DALLALANA e OUTRA

Recorridos: JULIANA SKINNER FERREIRA DE VASCONCELLOS e OUTRO

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 545/555, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a” da Constituição da República, interposto em face de acórdãos da Décima Quarta Câmara de Direito Privado, fls. 460/475 e fls. 529/533, assim ementados:

“Apelação Cível. Direito Civil. Compra e Venda de Imóvel. Ação objetivando o pagamento da última parcela do contrato particular de compra e venda de imóvel celebrado entres as partes e da multa por inadimplemento. Sentença julgando procedente em parte o pedido. Cláusula contratual dispondo sobre a obrigação dos autores (vendedores) em legalizar a mais-valia (contrapartida), havendo os réus (compradores) se comprometido apenas em adiantar os custos, diante da falta de recursos dos vendedores. Regularização que somente estará completa após a averbação no RGI, por se tratar de consequência lógica do contrato de compra e venda celebrado entre as partes. Exceção do Contrato não Cumprido, ensejando a suspensão temporária do pacto. Artigo 476, do Código Civil. Possibilidade de qualquer interessado proceder à averbação. Artigo 217, da Lei nº 6.015/73. Averbação que embora seja de responsabilidade dos autores, deverá ser efetivada pelos réus, a fim de solucionar o problema, devendo os custos serem abatidos do saldo devedor. Parcial provimento de ambos os recursos.”

“Embargos de Declaração. Acórdão dando parcial provimento aos recursos das partes. Ausência de contradição no julgado ao condenar os compradores ao pagamento da última parcela do contrato celebrado entre

as partes, deduzido o valor das despesas com a averbação dos acréscimos do segundo andar. Descumprimento temporário da obrigação assumida pelos vendedores de regularizar a contrapartida, que deu azo à suspensão do contrato. Acolhimento da exceção do contrato não cumprido implicaria na manutenção da situação de fato e eternizar o conflito, sem solucionar o problema. Desprovemento."

Inconformado, o recorrente sustenta a violação aos artigos 1022, I do Código de Processo Civil e artigo 476 do Código Civil.

Contrarrazões apresentadas às fls. 579/587.

É o brevíssimo relatório.

O recurso não pode ser admitido no que respeita à alegação de ofensa ao artigo 1.022, II do Código de Processo Civil, pois não se vislumbra na hipótese vertente que o acórdão recorrido padeça de qualquer dos vícios descritos no citado dispositivo legal.

Com efeito, o órgão julgador apreciou com coerência, clareza e devida fundamentação as teses suscitadas durante o processo judicial, bem como abordou as questões apresentadas pelas partes de forma suficiente a formar e demonstrar seu convencimento, em obediência ao que determina o artigo 93, IX, da Constituição da República e, a *contrario sensu*, o artigo 489, §1º, do CPC. Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1022 DO CPC/15. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.

2. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.

3. Agravo interno não provido”.

(AgInt no AREsp 1576086/MG - Relator(a) Ministra NANCY ANDRIGHI - TERCEIRA TURMA - Data do Julgamento 16/12/2019 - Data da Publicação/Fonte DJe 18/12/2019).

“AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ACIDENTE EM LINHA FÉRREA. CONCORRÊNCIA DE CULPAS. IGUALDADE DE CULPABILIDADE. INDENIZAÇÃO. VALOR FIXADO. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, obscuridades ou contradições, devem ser afastadas as alegadas ofensas ao artigo 1022 do Código de Processo Civil de 2015. 2. O Tribunal de origem, apoiado em análise aprofundada dos elementos probatórios dos autos e com base na jurisprudência desta Corte, concluiu pela culpa concorrente da ferrovia e da vítima na contribuição para ocorrência do evento danoso.

3. Admite a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, excepcionalmente, em recurso especial, reexaminar o valor fixado a título de indenização por danos morais, quando ínfimo ou exagerado. Hipótese, todavia, em que o valor foi estabelecido na instância ordinária, atendendo às circunstâncias de fato da causa, de forma condizente com

os princípios da proporcionalidade e razoabilidade. 4. Agravo interno a que se nega provimento. 8. Agravo interno não provido, com imposição de multa”.

(AgInt no AREsp 1326033/SP - Relator(a) Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI - QUARTA TURMA - Data do Julgamento 02/04/2019 - Data da Publicação/Fonte DJe 08/04/2019).

A propósito, observa-se que o colegiado se manifestou expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide, não sendo legítimo confundir fundamentação sucinta com fundamentação deficiente, mormente quando contrária aos interesses da parte.

*“AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AFRONTA AOS ARTS. 141 E 492 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. NÃO DEMONSTRAÇÃO. ENUNCIADO 284 DA SÚMULA. **OMISSÃO. NÃO CONFIGURAÇÃO.** ERRO DE CÁLCULO. VERIFICADO. PRECLUSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO. INVIABILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO. SÚMULA 7/STJ. ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. VERBETES 83 E 568 DA SÚMULA DO STJ. NÃO PROVIMENTO.*

1. Não havendo a devida demonstração de ofensa aos dispositivos legais apontados como violados, incidente o enunciado 284 da Súmula do STF.

2. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando omissão alguma ou negativa de prestação jurisdicional.

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

4. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência pacífica desta Corte. Incidente, portanto, os enunciados 83 e 568 da Súmula do STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento”.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1472560/RS - Relator(a) Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI - QUARTA TURMA - Data do Julgamento 04/02/2020 - Data da Publicação/Fonte DJe 18/02/2020).

Assevere-se que o mero inconformismo da parte não autoriza a reabertura do exame de matérias já apreciadas e julgadas, ou a introdução de questão nova, conforme já se manifestou o STJ:

“ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INEXISTÊNCIA DE QUAISQUER DOS VÍCIOS DO ART. 1.022 DO CPC/2015. REDISCUSSÃO DE QUESTÕES DECIDIDAS. IMPOSSIBILIDADE. CARÁTER PROTELATÓRIO EVIDENCIADO. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CPC/15.

1. De acordo com a norma prevista no art. 1.022 do CPC/15, são cabíveis embargos de declaração nas hipóteses de obscuridade, contradição, omissão ou correção de erro material da decisão recorrida. 2. Os segundos embargos de declaração servem ao saneamento do acórdão embargado, e não à revisão do anterior aresto proferido em sede de agravo regimental, com o qual não se conforma o embargante. 3. Embargos de declaração rejeitados com aplicação à parte embargante de multa de 2% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC/2015”.

(EDcl nos EDcl no AgInt no AREsp 1258564/SP - Relator(a) Ministro SÉRGIO KUKINA - PRIMEIRA

TURMA - Data do Julgamento 08/04/2019 - Data da Publicação/Fonte DJe 15/04/2019).

O exame das razões recursais revela que o recorrente ao impugnar o acórdão que deu provimento ao recurso para julgar procedente em parte o pedido, condenando os compradores a pagarem a última parcela do contrato, deduzido o valor das despesas com a averbação dos acréscimos do segundo andar sob a matrícula do imóvel, pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos e, ainda, na interpretação do contrato, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ, *verbis*:

“Súmula 5: A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial.

Súmula 7: A pretensão de simples reexame de prova não enseja Recurso Especial”.

Vejamos o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

“(…) Ocorre que tal regularização somente estará completa após a averbação no RGI. Trata-se de consequência lógica do contrato de compra e venda celebrado entre as partes, conduta incompatível com os princípios da boa-fé e cooperação, devendo o imóvel corresponder, documentalmente, às suas características, em localização e dimensões. Observe-se, ainda, que nos termos do artigo nº 217 1 , da Lei nº 6.015/73, qualquer interessado pode efetuar a averbação dos acréscimos e que os vendedores sequer demonstraram haver tentado. Desta forma, o descumprimento temporário quanto a obrigação espontaneamente assumida pelos vendedores de regularizar a “mais-valia” (contrapartida) deu azo à suspensão do pacto como forma de compelir ao adimplemento da obrigação, devendo incidir a norma do artigo 476 2 , do Código Civil. Portanto, enquanto não averbada a construção, a dívida não seria exigível, o que, de igual forma, afasta a incidência da multa contratual.

Todavia, o acolhimento da exceção do contrato não cumprido não se afigura a melhor solução para a lide, uma vez que a situação de fato permaneceria sem solução e conduziria as partes, invariavelmente a nova demanda. Diante disso, visando solucionar com eficácia o litígio, de maneira célere e considerando que se encontra pendente apenas a averbação junto ao RGI para completa regularização, providência que pode ser implementada por qualquer das partes, já havendo sido providenciado o tanto quanto era devido junto à municipalidade, deverá o aludido registro ser efetuado pelos compradores, devendo, porém, o valor das despesas necessárias para a regularização registral ser abatido do saldo devedor. Observe-se que esta é a mesma conclusão que entendeu o juiz a quo por justa, porém a forma como estabelecida na sentença, a meu sentir, não deve subsistir, uma vez que constitui obrigação sob condição, o que viola o art. 492, parágrafo único do CPC. (...)” (Fls. 474/475)

Nesses termos, eventual modificação da conclusão do colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, ante o veto do Enunciado nº 7 da Súmula do STJ.

Da mesma forma, é patente a necessidade de interpretação das cláusulas contratuais, o que é obstado pelo Verbete nº 5 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO DO CONTRATO INCONTROVERSO. APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. REVISÃO.

IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. No presente caso, a Corte de origem firmou seu convencimento no sentido de afastar a teoria do adimplemento substancial, com base nas provas produzidas nos autos e no contrato firmado entre as partes. **De acordo com a orientação do Superior Tribunal de Justiça, não há como acolher a pretensão recursal que demande o reexame dos aspectos fáticos e probatórios da causa e/ou a interpretação de cláusulas contratuais, com vistas a modificar a conclusão exarada pelo Tribunal de origem, ante os óbices dispostos nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.**

2. Agravo interno improvido."

(AgInt no AREsp n. 2.299.860/SC, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 16/8/2023.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. **No caso concreto, a análise das razões apresentadas pelos recorrentes, quanto ao adimplemento da obrigação, demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial.**

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.865.566/MS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 31/3/2022.)

As demais questões suscitadas no recurso foram absorvidas pelos fundamentos desta que lhes são prejudiciais.

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, 14 de janeiro de 2025.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Terceiro Vice-Presidente