

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 798424 - RJ (2015/0263434-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : DE CASA IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADO : ALEXANDRE ELIAS FERREIRA E OUTRO(S) -
RJ130861
AGRAVADO : EXIMIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCELO ALVES PINTO E OUTRO(S) - RJ082140
LUCIANA LOUREIRO TERRINHA - RJ097734
FABIANA GOUVEIA RIO DE ALMEIDA NEVES -
RJ114099

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. OMISSÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. NÃO OCORRÊNCIA. TERMO DE INTENÇÕES. CONTRATO PRELIMINAR. CARÁTER VINCULANTE. VALIDADE. COMPROVAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. AGRADO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO EXAME, CONHECER DO AGRADO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O Tribunal de origem declarou que o termo de intenções celebrado entre as partes possui natureza de contrato preliminar, apto a vincular as partes às cláusulas pactuadas. A revisão desse entendimento demandaria o reexame das cláusulas do pré-contrato e das demais provas dos autos, atraindo o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.
2. Agrado interno provido para, em novo exame, conhecer do agrado e negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi (Presidente). Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 12 de abril de 2021 (Data do Julgamento)

Ministro Raul Araújo
Relator

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 798.424 - RJ (2015/0263434-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : DE CASA IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADO : ALEXANDRE ELIAS FERREIRA E OUTRO(S) - RJ130861
AGRAVADO : EXIMIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCELO ALVES PINTO E OUTRO(S) - RJ082140
LUCIANA LOUREIRO TERRINHA - RJ097734
FABIANA GOUVEIA RIO DE ALMEIDA NEVES - RJ114099

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por DE CASA IMOBILIÁRIA LTDA, em face de decisão proferida por esta relatoria, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Em suas razões recursais, a agravante alega, em síntese, que: (a) "*ainda que se proceda à interpretação lógico-sistemática dos pedidos iniciais, a condenação imposta no v. acórdão recorrido prejudicou sobremaneira o direito de defesa da ora Agravante, visto que não pode manejar a tempo e modo oportunos as teses próprias à demonstração da impropriedade da determinação de 'fornecimento de todos os documentos necessários ao cumprimento do protocolo'*" (fl. 282); (b) "*dentre os vícios apontados no recurso destacou-se a ausência de manifestação do Tribunal a quo acerca de quais documentos e informações deveriam ser fornecidos*" (fl. 282); e (c) "*o debate [sobre a necessidade de a recorrente outorgar procuração à autora] prescinde da análise das cláusulas do contrato ou do comportamento das partes quando da celebração do negócio jurídico, bastando cotejar a moldura fática delineada no v. acórdão principal com o texto da lei federal tido por violado*" (fl. 284).

Requer, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma Julgadora (fls. 280/287).

Impugnação apresentada às fls. 290/295.

Nas razões do recurso especial, a ora recorrente aponta violação aos arts. 115, 462 a 466 do Código Civil, 128 e 535 do CPC/73, sustentando, em síntese, que: (a) o protocolo/termo de intenções celebrado entre as partes não se reveste de natureza contratual ou mesmo pré-contratual, razão pela qual as cláusulas do instrumento não possuem efeito vinculante; (b) o ajuste firmado entre as partes, embora sem efeito obrigacional, não confere à recorrida poderes de

Superior Tribunal de Justiça

representação da recorrente perante órgãos públicos; (c) a ordem para que a recorrente forneça à autora documentos necessários à implementação do protocolo de intenções não foi objeto de pedido da inicial, caracterizando julgamento *extra petita*; (d) "*devem ser os presentes autos retornados ao crivo do julgamento da 18ª Câmara Cível para que sejam sanadas a omissão e contradição demonstradas nos Embargos de Declaração para que decidam se especificam quais documentos e informações devam ser fornecidos pela Recorrente ou se a obrigação ficará condicionada à solicitação posterior e extrajudicial pela Recorrida, quando se mostrarem necessários, durante o regular processamento dos termos firmado no documento sob análise*" (fl. 224).

Contrarrazões às fls. 232/234.

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 798.424 - RJ (2015/0263434-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **DE CASA IMOBILIÁRIA LTDA**
ADVOGADO : **ALEXANDRE ELIAS FERREIRA E OUTRO(S) - RJ130861**
AGRAVADO : **EXIMIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **MARCELO ALVES PINTO E OUTRO(S) - RJ082140**
LUCIANA LOUREIRO TERRINHA - RJ097734
FABIANA GOUVEIA RIO DE ALMEIDA NEVES - RJ114099

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. OMISSÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. NÃO OCORRÊNCIA. TERMO DE INTENÇÕES. CONTRATO PRELIMINAR. CARÁTER VINCULANTE. VALIDADE. COMPROVAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO EXAME, CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O Tribunal de origem declarou que o termo de intenções celebrado entre as partes possui natureza de contrato preliminar, apto a vincular as partes às cláusulas pactuadas. A revisão desse entendimento demandaria o reexame das cláusulas do pré-contrato e das demais provas dos autos, atraindo o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.
2. Agravo interno provido para, em novo exame, conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 798.424 - RJ (2015/0263434-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : DE CASA IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADO : ALEXANDRE ELIAS FERREIRA E OUTRO(S) - RJ130861
AGRAVADO : EXIMIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCELO ALVES PINTO E OUTRO(S) - RJ082140
LUCIANA LOUREIRO TERRINHA - RJ097734
FABIANA GOUVEIA RIO DE ALMEIDA NEVES - RJ114099

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

A decisão singular merece ser reconsiderada, tendo em vista que a alegação de violação ao art. 535 do CPC/73 (tese relevante para o julgamento da controvérsia) não foi examinada.

Com isso, dá-se provimento ao agravo interno para tornar sem efeito a decisão às fls. 275/277, passando ao exame do especial.

Trata-se de agravo interposto em face de decisão que inadmitiu recurso especial, fundado na alínea “a” do art. 105, III, da Constituição, interposto contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA AO ENTENDIMENTO DE QUE TERMO DE INTENÇÕES SERIA UM ATO SEM VALIDADE. CONTRATO PRELIMINAR COM DISCIPLINA DADA PELO NOVO CÓDIGO CIVIL DE 2002, EM SEUS ARTIGOS 462 A 466. O NOME DO TÍTULO ATRIBUÍDO AO CONTRATO PRELIMINAR FIRMADO ENTRE AS PARTES NÃO INTERFERE NO CONTEÚDO DO MESMO, DESDE QUE AS CLÁUSULAS RESPECTIVAS REFLITAM ADEQUADAMENTE A OBRIGAÇÃO A QUE SE VINCULARAM OS CONTRATANTES. CONTRATO PRELIMINAR QUE PREENCHE OS REQUISITOS DE QUE TRATA O ARTIGO 104, DO CÓDIGO CIVIL. POSSIBILIDADE DE SER SUPRIDA A VONTADE DA PARTE INADIMPLENTE, CONFERINDO CARÁTER DEFINITIVO AO CONTRATO PRELIMINAR. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 464 DO CÓDIGO CIVIL. PROVIMENTO DO PRIMEIRO APELO. PREJUDICADO O SEGUNDO RECURSO.” (fl. 184)

Nas razões do recurso especial, a ora recorrente aponta violação aos arts. 115, 462 a 466 do Código Civil, 128 e 535 do CPC/73, sustentando, em síntese, que: (a) o protocolo/termo de intenções celebrado entre as partes não se reveste de natureza contratual ou mesmo

Superior Tribunal de Justiça

pré-contratual, razão pela qual as cláusulas do instrumento não possuem efeito vinculante; (b) o ajuste firmado entre as partes, embora sem efeito obrigacional, não confere à recorrida poderes de representação da recorrente perante órgãos públicos; (c) a ordem para que a recorrente forneça à autora documentos necessários à implementação do protocolo de intenções não foi objeto de pedido da inicial, caracterizando julgamento *extra petita*; (d) "*devem ser os presentes autos retornados ao crivo do julgamento da 18ª Câmara Cível para que sejam sanadas a omissão e contradição demonstradas nos Embargos de Declaração para que decidam se especificam quais documentos e informações devam ser fornecidos pela Recorrente ou se a obrigação ficará condicionada à solicitação posterior e extrajudicial pela Recorrida, quando se mostrarem necessários, durante o regular processamento dos termos firmado no documento sob análise*" (fl. 224).

De início, a alegação de omissão do Tribunal de origem deve ser rejeitada. Embora a decisão do eg. TJSP pareça genérica, ao condenar a parte recorrente a fornecer "*todos os documentos e informações que venham a ser necessários para as análises referidas [relativas ao termo de intenções]*", ela seguiu estritamente a obrigação assumida pela própria recorrente no ajuste pactuado entre as partes, conforme se depreende do seguinte trecho do acórdão recorrido:

"Portanto, deve ser dado provimento parcial ao recurso da primeira apelante, EXIMIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com o acolhimento do pedido inicial, para a condenação da empresa DECASA IMOBILIÁRIA LTDA a cumprir a obrigação assumida no pacto ora analisado, consistente em autorizar a autora a resolver todas as pendências perante os órgãos públicos, referentes ao Loteamento Bosque dos Pinheiros, fornecendo "...todos os documentos e informações que venham a ser necessários para as análises referidas...", nos termos do item 1.2 do pacto, restando suspenso o prazo de vigência (cláusula terceira) a partir de 09/11/2011 (data em que a EXIMIA deixou de ter acesso aos documentos e informações necessários a dar efetividade ao pactuado – índice 035), voltando a correr a partir do efetivo cumprimento da obrigação. Ora é fixado o prazo de 30 (trinta) dias para o cumprimento da obrigação aqui imposta, sob pena de multa diária de R\$ 2.000,00 (dois mil reais)." (fls. 190/191)

Assim, não se pode considerar genérica (ou omissa) a decisão judicial que obriga uma das partes contratantes a cumprir exatamente a obrigação por ela assumida em acordo válido, consoante reconhecido pelo Tribunal de origem.

Nessas condições, inexistente omissão no aresto recorrido, porquanto o Tribunal local, malgrado não ter acolhido os argumentos suscitados pela recorrente, manifestou-se expressamente

acerca dos temas necessários à integral solução da lide.

Impende ressaltar que, *"se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte"* (AgRg no Ag 56.745/SP, Relator o eminente Ministro CESAR ASFOR ROCHA, DJ de 12.12.1994).

Quanto à alegação de julgamento *extra petita*, observa-se que o Tribunal de origem não se manifestou sobre o tema, razão pela qual o apelo encontra óbice na Súmula 211/STJ (aplicável aos recursos interpostos sob a vigência do CPC/73), por ausência de prequestionamento.

Quanto à matéria de fundo, cabe destacar que o Tribunal de origem conferiu pleno aspecto obrigacional ao protocolo de intenções firmado entre as partes, atribuindo ao instrumento natureza pré-contratual, apto, portanto, a vincular os negociantes às cláusulas dispostas no ajuste. Cita-se trecho do acórdão:

"O Contrato Preliminar firmado entre as partes contém todos os requisitos legais, como esclarecido, na forma do prescrito pelo artigo 104 do Código Civil, havendo sido regularmente registrado (índice 21) podendo o Juízo, inclusive, autorizado pelo disposto no artigo 464 do diploma substantivo civil vigente, "... suprir a vontade da parte inadimplente, conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar..." (fl. 190)

Nesse ponto, não há dúvidas de que a reforma do aresto demandaria não só a leitura atenta do instrumento negocial objeto da lide, mas a investigação acerca do comportamento das partes ao celebrarem-no, para atestar se o objetivo das negociantes era apenas a de expor meras intenções ou se tinham de fato o objetivo de concretizar o empreendimento relativo ao Loteamento Bosque dos Pinheiros, em Juiz de Fora/RJ.

Diante disso, o recurso especial fica obstado pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

Igual conclusão deve ser emitida quanto à pretensão de afastar os poderes de representação a serem conferidos à autora, porquanto seria imprescindível reexaminar as cláusulas do protocolo de intenções. Essa parte do apelo também é obstada pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para tornar sem efeito a decisão às fls. 275/277 e, em novo exame da controvérsia, **conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 798.424 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2015/0263434-7

Número de Origem:

201524561341 02478033620138190001

Sessão Virtual de 06/04/2021 a 12/04/2021

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DE CASA IMOBILIÁRIA LTDA

ADVOGADO : ALEXANDRE ELIAS FERREIRA E OUTRO(S) - RJ130861

AGRAVADO : EXIMIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : MARCELO ALVES PINTO E OUTRO(S) - RJ082140

LUCIANA LOUREIRO TERRINHA - RJ097734

FABIANA GOUVEIA RIO DE ALMEIDA NEVES - RJ114099

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DE CASA IMOBILIÁRIA LTDA

ADVOGADO : ALEXANDRE ELIAS FERREIRA E OUTRO(S) - RJ130861

AGRAVADO : EXIMIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : MARCELO ALVES PINTO E OUTRO(S) - RJ082140

LUCIANA LOUREIRO TERRINHA - RJ097734

FABIANA GOUVEIA RIO DE ALMEIDA NEVES - RJ114099

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi (Presidente).

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 12 de abril de 2021