

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.425.141 - PR (2019/0003755-0)**

**RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE : MARCIA SACKS**  
**AGRAVANTE : BENEDITO TEIXEIRA DA SILVA NETTO**  
**ADVOGADOS : MICHELLE APARECIDA ZIMER PESUSCHI - PR049479**  
**PRISCILA DE OLIVEIRA XAVIER E OUTRO(S) - PR067023**  
**AGRAVADO : ELIANE ELIZABETH FIGUEIREDO PEREIRA**  
**AGRAVADO : CINTIA RAFAELA CURY FIGUEIREDO PEREIRA**  
**ADVOGADOS : NELSON ANTÔNIO GOMES JUNIOR - PR021773**  
**DORINE LOTH SOARES GARCIA - PR039922**

**DECISÃO**

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fl. 358, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EXECUÇÃO AJUIZADA PARA COBRANÇA DE VALOR DECORRENTE DE ENCARGOS INCIDENTES ATÉ A DATA DE CREDITAMENTO DO SALDO REMANESCENTE AOS VENDEDORES. ATRASO NA LIBERAÇÃO DO FINANCIAMENTO. ELEMENTOS PROBATÓRIOS INSUFICIENTES PARA IMPUTAR A OUTREM, COM EXCLUSIVIDADE, A RESPONSABILIDADE PELA DEMORA. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVÊ AOS ADQUIRENTES O ÔNUS DE PROVIDENCIAR A OBTENÇÃO DO FINANCIAMENTO DENTRO DO PRAZO EXPRESSAMENTE ESTIPULADO. SENTENÇA FUNDAMENTADA COM BASE NO CONJUNTO DE PROVAS PRODUZIDAS NOS AUTOS, E NÃO EM UMA ISOLADAMENTE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA, COM MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS RECURSAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 85, §11º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 377/382, e-STJ).

Nas razões do recurso especial, os recorrentes alegam violação aos arts. 421 e 422 do Código Civil e 447, § 5º, do Código de Processo Civil.

Sustentam que foi incorreta a valoração do depoimento prestado pela testemunha que foi ouvida apenas como informante. Afirmam que essa prova se encontra em dissonância com as demais produzidas no processo.

Alegam, ainda, que o atraso na liberação do financiamento foi causado pelo despachante contratado pela requerida, razão pela qual o débito cobrado no processo é inexigível.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 411/420, e-STJ.

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 422/423, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

A Súmula nº 568, desta Corte, dispõe que “relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema”.

Anoto, inicialmente, que não prospera a alegação de ofensa ao art. 447, § 5º, do Código de Processo Civil.

Com efeito, “na via especial, a análise da correta valoração da prova encontra óbice no enunciado da Súmula 7/STJ” (EDcl no AREsp 298.100/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 4/4/2013, DJe 19/4/2013).

Ademais, salientou a Corte Estadual que a conclusão adotada na sentença não foi extraída, exclusivamente, da declaração do informante, mas sim de todo o conjunto probatório produzido nos autos, nos seguintes termos (fl. 364, e-STJ):

Por fim, observo que a conclusão exarada na sentença não foi embasada exclusivamente na declaração do Sr. Ricardo, na condição de informante, mas sim no conjunto de provas produzidas, o que levou à formação de seu convencimento no sentido de julgar improcedentes os embargos.

Alegam, ainda, os recorrentes, violação aos arts. 421 e 422 do Código Civil e seus respectivos preceitos, a saber, a função social do contrato e a boa-fé contratual, respectivamente.

Argumentam que, de acordo com uma das cláusulas do contrato, os

recorrentes teriam o prazo de 7 (sete) dias para a entrega dos documentos ao despachante, sob pena de caracterização da desistência da negociação e da perda do sinal.

Afirmam, nesse sentido, que, como essas consequências não ocorreram, é de se concluir que os documentos foram entregues por eles tempestivamente.

O Tribunal de origem, à vista dos elementos fático-probatórios constantes dos autos, consignou não ser possível determinar a data em que os adquirentes entregaram os documentos ao despachante nem a data em que tal documentação foi entregue na instituição financeira.

Salientou-se, assim, ser inviável afirmar se houve, de fato, um atraso inicial e, caso existente, de quem foi a culpa (dos compradores, do despachante, do banco ou de outrem).

Diante da impossibilidade de se determinar o responsável por referido atraso e considerando que cabia aos compradores providenciar a liberação do financiamento no prazo ajustado, o Tribunal de origem impôs a eles a responsabilidade pelos encargos incidentes até a data do efetivo creditamento.

Nesse sentido, cito excertos do acórdão recorrido (fls. 362/363, e-STJ):

Resta perquirir acerca da responsabilização pelo atraso.

Segundo os apelantes (embargantes), a responsabilidade pelo atraso decorreu por falha na prestação de serviço da Imobiliária Parceria e de seu proprietário e despachante Devanir, os quais foram indicados pelas embargadas.

Via de regra, não há nenhum empecilho para que a venda seja intermediada por uma imobiliária ou corretor indicado pelos vendedores, inexistindo indícios de imposição ou obrigatoriedade dos compradores em aceitar os termos do contrato ou até mesmo o despachante. Ainda que tenha havido a indicação do despachante pelas vendedoras (o que, aliás, não ficou comprovado nos autos), eventual desídia daquele não enseja a automática responsabilização das vendedoras, pois os compradores optaram espontaneamente, e por mera facilidade, por contratar o Sr. Devanir para agilizar o processo junto à Caixa Econômica Federal, vez que ele já havia exercido a corretagem do imóvel.

No tocante ao processo de financiamento propriamente dito, não é possível verificar nos autos a data em que os compradores entregaram a documentação ao Sr. Devanir, nem há prova da data

em que os documentos foram entregues na Caixa Econômica Federal, o que dificulta saber se houve mesmo um atraso inicial ou, caso existente, se decorreu por culpa dos compradores, do próprio Despachante, da CEF ou de outrem.

As cópias de trocas de e-mails (mov. 1.6 e 1.7) entre todos os envolvidos na negociação e no processo de financiamento são insuficientes para aferir a origem do atraso, pois não permite definir a partir de quando e de quem partiu a desídia, se é que ela existiu.

Em audiência de instrução, a Sra. Camila, que operacionalizou o processo de financiamento das partes na CEF, declarou que retornou de férias no final de agosto de 2010, recebendo o processo de financiamento do seu gerente nos primeiros dias de setembro, não sabendo informar desde quando o processo estava na CEF aguardando impulsionamento.

Ainda, relatou a testemunha que o Sr. Devanir foi descredenciado da qualidade de despachante pela Caixa Econômica, o que seria um indicativo de que, em outros casos, atuou com desídia e negligência.

Contudo, não se trata de prova cabal para imputar a este a responsabilidade pelos encargos cobrados na execução ora embargada, notadamente porque o Sr. Ricardo (procurador das exequentes), através de e-mail acostado nos autos e da sua oitiva em audiência como informante, consignou que o atraso ocorreu pontualmente no caso das embargantes, sendo que em relação a outros compradores das demais unidades do condomínio, a liberação do financiamento foi obtida dentro do prazo, através do mesmo Despachante, Sr. Devanir.

Quanto ao fato de se constatar certidão negativa de um das embargadas, os e-mails anexados corroboram tal assertiva, porém, consta também que o problema foi solucionado em no máximo 3 dias, circunstância, portanto, insuficiente para ensejar o atraso de quase um mês da liberação do valor.

Por óbvio que a intenção dos embargantes era a liberação do financiamento o quanto antes e que a demora causou-lhes aborrecimentos e transtornos. O que deve ficar esclarecido, no entanto, e o que efetivamente importe para o deslinde da demanda, é que não há nos autos elementos probatórios contundentes no sentido de apontar o responsável exclusivo pelo atraso na concessão do financiamento.

Sendo assim, e considerando que cabia aos adquirentes providenciar a liberação do financiamento dentro do prazo estipulado no contrato, a responsabilidade pelos encargos incidentes até a data do efetivo

creditamento deve recair sobre os embargantes, ressalvada a possibilidade de ingresso de ação regressiva, se assim oportuna.

Nesse contexto, a alteração da conclusão adotada pela Corte de origem demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de provas, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Em face do exposto, não havendo o que reformar, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 12 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora