

**RE no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.477.092 - MG
(2019/0088236-7)**

RELATORA : MINISTRA MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA
RECORRENTE : JULIANA DO NASCIMENTO MARCONDES
ADVOGADO : GRAZIELA PARREIRA BRIANEZI - MG096848
RECORRIDO : VILMA REALINO
ADVOGADO : ANA CAROLINA DA MOTTA PAES - MG107219

EMENTA

RECURSO EXTRAORDINÁRIO. INTERPOSIÇÃO
CONTRA DECISÃO MONOCRÁTICA. NÃO
EXAURIMENTO DE INSTÂNCIA. INCIDÊNCIA DA
SÚMULA 281/STF. RECURSO NÃO ADMITIDO.

DECISÃO

Trata-se de recurso extraordinário, interposto por JULIANA DO NASCIMENTO MARCONDES, com fundamento no artigo 102, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra decisão monocrática proferida pela Ministra Isabel Gallotti, que, diante da reconsideração do não conhecimento do agravo em recurso especial pelo Presidente desta Corte, Ministro João Otávio de Noronha (fl. 607), negou provimento à insurgência. Eis o teor do *decisum* (fls. 613/616):

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 531):

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA DE CONCLUSÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO - JULGAMENTO SIMULTÂNEO DE AÇÕES CONEXAS - AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL - SENTENÇA "EXTRA PETITA" - PRELIMINAR REJEITADA - SENTENÇA "ULTRA PETITA" - DECOTE DO EXCESSO - CONTRATO VERBAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - CONTRATAÇÃO INCONTROVERSA - AUSÊNCIA DE PROVA DE CUMPRIMENTO DO CONTRATO PELA PARTE AUTORA - IMPOSSIBILIDADE DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL.

- Não existindo norma legal que obrigue o Julgador a proferir sentença em ações conexas de forma simultânea, cabe a este optar pela forma que considerar conveniente.

- Verificando-se que a matéria apontada como ponto destoante na sentença, apesar de não constituir pedido formulado na inicial, não é matéria totalmente estranha ao objeto da lide, eis que decorre do mesmo contrato discutido na ação, impõe-se a rejeição da preliminar de sentença 'extra petita'.

- Resta configurado o vício 'ultra petita' nos casos em que o julgador decide além do que foi requerido, em razão da afronta ao princípio da congruência, o que enseja o decote do excesso decidido.

- Embora tenha ficado devidamente comprovada a existência do contrato de compra e venda do imóvel, por se tratar de fato incontroverso, não existe prova de que a parte autora cumpriu sua parte da obrigação, não podendo esta exigir a quitação do contrato e compelir a parte ré a realizar a transferência do imóvel sem o pagamento na forma avençada.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, a parte agravante aponta violação dos arts. 113, 187 e 422 do Código Civil; 4º do Código de Defesa do Consumidor; e 7º do Código de Processo Civil de 2015.

Sustenta que o acórdão recorrido tratou, de forma desproporcional e desigual, as partes envolvidas no processo, considerando-se que, "se a Recorrente foi considerada 'inerte' e de má-fé, por ter somente em 2010 efetuado o depósito da quantia remanescente. Quem dirá a Recorrida que manteve-se inerte durante 5 anos para promover uma ação de despejo e nunca ter formalizado a compra e venda". Acrescenta que se trata "de contrato verbal de compra e venda de imóvel", de modo que, "por não haver regras escritas, não podemos, *data venia*, aplicar para a mesma 'conduta' sanções distintas" (e-STJ, fl. 561).

Contrarrazões apresentadas.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaco que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei nº 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Código de Processo Civil de 2015, conforme dispõe o Enunciado Administrativo nº 3/2016 do Superior Tribunal de Justiça.

Inicialmente, observo que o acórdão recorrido não discorreu sobre o conteúdo normativo dos dispositivos legais apontados como violados, de modo que as questões a eles pertinentes não pode ser analisada na via do recurso especial, ante a ausência de prequestionamento. Assim, não obstante a oposição de embargos de declaração na origem, incide à espécie o verbete da Súmula 211/STJ.

Além disso, a parte recorrente sequer alegou ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, o que impede esta Corte Superior de verificar a existência de eventual omissão do acórdão recorrido quanto à matéria em debate.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL
- AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM -
DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO
RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS REQUERENTES.

[...]

3. A ausência de enfrentamento da matéria objeto da controvérsia pelo Tribunal de origem, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. Na hipótese, não fora alegada violação ao artigo 535 do CPC/73 a fim de que esta Corte pudesse averiguar a existência de possível omissão no julgado quanto ao tema. Incidência da Súmula 211/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1.274.511/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe 1º/4/2019.)

Ademais, a causa foi decidida pelo Tribunal de origem com base nas circunstâncias fáticas e probatórias evidenciadas nos autos, conforme se depreende da fundamentação do acórdão recorrido, a seguir transcrita (e-STJ, fls. 537-538):

Adentrando ao mérito, observo que a autora ajuizou a presente ação afirmando que celebrou com a requerida um contrato verbal de compra e venda de imóvel pelo valor total de R\$35.000,00, que seria pago de forma parcelada, sendo efetuado o pagamento de 65% acordado no decorrer do ano de 2008, e o saldo remanescente estava condicionado à regularização dos documentos do imóvel sob a responsabilidade exclusiva da vendedora.

Ocorre que desde o último pagamento efetuado em dezembro de 2008 vem tentando concluir o negócio celebrado entre as partes, mas a requerida se nega.

Assim, busca a procedência dos pedidos, para que seja reconhecida a existência do compromisso particular de compra e venda do imóvel, no valor de R\$35.000,00, bem como a determinação de conclusão do negócio jurídico, com a liberação do valor depositado em juízo em favor da ré, compelindo esta a providenciar toda a documentação necessária para escritura pública definitiva.

Os pedidos foram julgados improcedentes, e a meu ver, merece reparo em parte a decisão de origem.

Quanto ao contrato verbal de compra e venda do imóvel, este se mostra incontroverso nos autos, de modo que independe de prova, nos termos do artigo 334, II do Código de Processo Civil (art. 374, III, CPC/15).

Desse modo, entendo que deve ser julgado procedente o pedido para que seja reconhecida a existência de tal contratação.

Todavia, não há como acolher o pedido para que seja declarada a conclusão do negócio jurídico, pois não existe prova nos autos de que o valor do contrato era mesmo de R\$35.000,00.

Demais disso, a notificação de f. 26, enviada pela ré, demonstra que a autora não cumpriu sua parte da obrigação, deixando de efetuar o pagamento da forma avençada, uma vez que houve devolução dos cheques dados em pagamento, além de não ter havido o pagamento do saldo remanescente.

Desse modo, não pode a autora exigir a quitação do contrato e compelir a ré a realizar a transferência do imóvel sem o pagamento da forma avençada.

Além do mais, não há como obrigar a ré a receber neste momento valores que deveriam ter sido quitados em 2008 e 2009, ou seja, quase cinco anos antes do ajuizamento da presente ação, que se deu em 21-03-2014.

Embora a autora tenha afirmado que não se manteve inerte por esse tempo, tendo em vista que houve o ajuizamento de "Ação de Exibição do Contrato Formal de Compra e Venda de Imóvel e Conclusão do Negócio

Jurídico para Obtenção de Escritura Pública" (f. 36), esta não era a via adequada para buscar a solução de tal questão.

Portanto, embora tenha ficado devidamente comprovada a existência do contrato de compra e venda do imóvel, não existe prova de que a autora cumpriu sua parte da obrigação, não havendo como ser declarada a extinção do pacto da forma pretendida.

A desconstituição de tais premissas, portanto, a fim de modificar o acórdão recorrido e concluir que a recorrente cumpriu sua parte da obrigação, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimento que, na via do recurso especial, encontra óbice no verbete da Súmula 7 do STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nas razões do recurso extraordinário (fls. 619/630), sustenta a parte recorrente que está presente a repercussão geral da questão tratada e que ocorreu afronta aos artigos 1.º, inciso III; 5.º, *caput* e inciso LIV, LV e LXXXIII; 14, § 11.º, e 93, inciso IX, ambos da Constituição Federal.

Destaca ofensa aos princípios do contraditório, da ampla defesa, da igualdade, da boa-fé e da dignidade da pessoa humana, bem como à necessidade de motivação das decisões judiciais.

Assevera que, não obstante a compra verbal realizada entre as partes acerca de um imóvel residencial, a recorrida não garantiu à parte insurgente a compra do bem, embora tivesse recebido mais da metade do valor pactuado.

Não foram apresentadas as contrarrazões, consoante certidão de fl. 636.

É o relatório.

Extrai-se dos autos que o recurso extraordinário ora em análise foi interposto contra decisão monocrática desta Corte, quando ainda cabível o manejo do agravo interno para julgamento pelo respectivo colegiado.

Ocorre, porém, que, nos termos do artigo 102, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, compete ao Supremo Tribunal Federal o julgamento, mediante recurso extraordinário, das causas decididas em única ou última instância.

Dessa forma, diante da ausência de exaurimento das vias recursais nesta instância especial, forçoso reconhecer a incidência do enunciado n. 281 da Súmula do Supremo Tribunal Federal, *verbis*:

É inadmissível o recurso extraordinário, quando couber na justiça de origem, recurso ordinário da decisão impugnada.

A esse respeito, confirmam-se os seguintes precedentes de ambas as Turmas do Excelso Pretório:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO. DECISÃO MONOCRÁTICA DO STJ. ESGOTAMENTO DAS VIAS ORDINÁRIAS. NÃO OCORRÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 281/STF. AGRAVO

Superior Tribunal de Justiça

DESPROVIDO. 1. Cumpre ao recorrente esgotar todos os recursos ordinários cabíveis nas instâncias ordinárias. No caso, o Recurso Extraordinário foi interposto contra decisão monocrática proferida pelo Min. REYNALDO SOARES DA FONSECA, do Superior Tribunal de Justiça, nos autos do RESP 1.334.254/BA, o que atrai o óbice descrito na Súmula 281/STF (É inadmissível o recurso extraordinário, quando couber na Justiça de origem, recurso ordinário da decisão impugnada). 2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(ARE 1.113.708 AgR, Relator: Min. ALEXANDRE DE MORAES, Primeira Turma, julgado em 29/06/2018, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-153 DIVULG 31-07-2018 PUBLIC 01-08-2018)

Agravo regimental no recurso extraordinário com agravo. Não esgotamento das instâncias ordinárias. Súmula nº 281/STF. Precedentes. 1. Incide no caso a Súmula nº 281 do Supremo Tribunal Federal, pois ainda era cabível a interposição de agravo regimental no Superior Tribunal de Justiça. 2. Agravo regimental não provido, com imposição de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da causa (art. 1.021, § 4º, do CPC). 3. Inaplicável o art. 85, § 11, do CPC, pois não houve condenação do agravante em honorários advocatícios.

(ARE 1.048.180 AgR, Relator: Min. DIAS TOFFOLI, Segunda Turma, julgado em 30/06/2017, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-177 DIVULG 10-08-2017 PUBLIC 14-08-2017)

Ante o exposto, com fundamento no artigo 1.030, inciso V, do Código de Processo Civil, **não admito o recurso extraordinário.**

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 29 de novembro de 2019.

Ministra Maria Thereza de Assis Moura
Vice-Presidente