

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.419.910 - SP (2018/0339804-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : HUGO ENEAS SALOMONE
ADVOGADO : GUSTAVO MANINO DE CASTRO - SP383033
AGRAVADO : BENEDITO NASCIMENTO FILHO
ADVOGADOS : SÉRGIO STEFANO SIMÕES - SP185077
RENATA GARCIA CHICON - SP255459

DECISÃO

Trata-se de agravo manejado contra decisão que não admitiu recurso especial, este interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da CF, desafiando acórdão proferido pelo Eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ Fl. 268):

AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Pretensão de recebimento de escritura definitiva de imóvel compromissado à venda. Sentença de procedência.

Apela o réu sustentando a ausência de quitação; a prescrição não supre o inadimplemento; possui direito potestativo à rescisão do contrato.

Descabimento.

A adjudicação compulsória pressupõe a demonstração do compromisso de compra e venda e prova de quitação do preço. Na hipótese vertente, apesar do réu alegar a pendência de residual para a quitação, nada demonstra, nem impugna os cálculos, além do que a cobrança para recebimento de eventuais valores estaria prescrito, não havendo justificativa para obstar a outorga da escritura.

Recurso improvido.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fls. 291/293).

Nas razões do recurso especial, a parte agravante aponta violação dos arts. 475 do Código Civil e 32 da Lei n.º 6.766/79. Sustenta, em síntese, que *a) "não há que se falar em ocorrência da prescrição da pretensão, uma vez que o inadimplemento contratual gera para a parte prejudicada o direito de postular a rescisão do contrato, o qual se reveste de imprescritibilidade"* (fl. 278); e *b) "reconhecida a existência de saldo devedor, não é jurídico, ético e moral que, a partir dela possa os compromissários compradores, ora recorrido, exigir a lavratura da escritura sem o pagamento do preço contratado"* (fl. 278).

Apresentadas contrarrazões às fls. 298/306.

É o relatório. Passo a decidir.

De início, cumpre salientar que o acórdão recorrido foi publicado na vigência do novo CPC, motivo pelo qual o presente recurso será examinado à luz do Enunciado Administrativo nº 3 do Plenário do STJ: *"Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC"*.

O inconformismo não merece prosperar.

A Corte de origem negou provimento à apelação interposta pela parte ora recorrente, mantendo a sentença em que se a outorga da escritura definitiva de compra e venda do imóvel descrito na inicial em favor do autor, pelos seguintes fundamentos (fls. 268/272):

"A ação de adjudicação compulsória deve ser proposta contra o proprietário, quando houver conjugação do compromisso de compra e venda com a prova de quitação do preço, a teor do que dispõe o art. 15 do DL 58/37 e 1.418 do CC.

A pretensão é resistida justamente quanto à quitação.

O réu insiste em alegar a existência de saldo em aberto, sem, entretanto, nada demonstrar, mesmo quando lhe facultado impugnar os cálculos apresentados.

Ademais, o direito de cobrança de eventuais parcelas estaria prescrito, razão pela qual a própria inércia na cobrança não pode justificar também a inércia à outorga da escritura.

No mais, a sentença deve ser confirmada pelos seus próprios fundamentos, os quais ficam inteiramente integrados nas razões de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal, em consonância com a orientação do STJ e do STF.

Consigna-se que a sentença apreciou as provas como se evidencia.

'Os documentos juntados com a inicial (fls. 32/135) e a planilha não impugnada de fls. 136/140 conferem verossimilhança às alegações do autor no sentido de que o compromisso de compra e venda do lote descrito na exordial encontra-se quitado.

O réu entende que há resíduo de preço a ser pago.

De qualquer forma, embora não haja verossimilhança nas alegações do réu de incorreção dos valores pagos, o fato é que há de se reconhecer que a pretensão de cobrança de eventual resíduo já se encontra prescrita.

Ao contrário do alegado pelo requerido, não há que se falar em causa impeditiva ou suspensiva da

prescrição, porquanto ausentes quaisquer das hipóteses previstas nos artigos 197 a 199 do Código Civil.

Assim, assiste razão ao autor quanto à prescrição do suposto débito.

No caso dos autos, o compromisso particular de venda originário foi firmado em 28.09.1984, com vencimento da primeira prestação em 05.11.84 (conf. Parágrafo primeiro fls. 25).

Consigne-se que o compromisso de venda e compra celebrado foi firmado sob a égide do Código Civil de 1916, o qual, em seu art. 177 previa a prescrição vintenária para cobrança de débitos lastreada em direito pessoal.

Entretanto, no caso sub judice, considerando que o pacto encetou-se em 28.09.1984 e que o novo Código Civil entrou em vigor no dia 11 de janeiro de 2003, tem-se por aplicável a regra de transição prevista no art. 2.028 do CC/2002.

Diante da referida norma de transição, aplica-se: (a) integralmente o prazo de prescrição previsto no CC/1916, quando reduzido pelo Código atual e houver transcorrido mais da metade do tempo previsto no diploma anterior até 11.01.2003, data da entrada em vigor do CC/2002; e, (b) o termo inicial de fluência do prazo de prescrição fixado no CC/2002 é o dia 11.01.2003.

No caso em tela, o contrato firmado é de 28.09.1984, a primeira prestação venceu em 05.11.1984 e a última tinha vencimento previsto para 05.08.2001, considerando a forma pactuada para pagamento.

Assim, as parcelas vencidas até 11.01.1993 devem observar o prazo prescricional do CC/1916 e as vencidas a partir de tal data as disposições do CC/02.

Nesse passo, quanto às parcelas vencidas a partir de 11.01.1993, considerando que o prazo prescricional para a cobrança em análise foi reduzido e que na data da entrada em vigor do CC/2002 não havia transcorrido mais da metade do prazo prescricional previsto no CC/1916, é de se aplicar o prazo prescricional previsto no CC/2002 com termo inicial a partir de sua entrada em vigor, conforme explicado.

E neste quesito, as ações baseadas em cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular, caso em que se enquadram os contratos de compromisso de compra e venda, como o dos autos, têm o prazo de prescrição quinquenal regido pelo art. 206, § 5º, I, do CC/2002.

Logo, o direito do réu de cobrar tanto as parcelas vencidas até 11.01.1993 quanto às vencidas após tal data

estão fulminadas pela prescrição, em especial porque reconheceu o réu que não constituiu o autor em mora (fls.173), não houve a cobrança do débito, tampouco a rescisão do instrumento.

Nesses termos, forço reconhecer que, como a pretensão da cobrança de eventual resíduo se encontra prescrita, tal prescrição equivaleria à quitação integral do preço, bem como que a rescisão contratual não pode mais ser obtida com base em supostas obrigações inadimplidas já prescritas, sob pena de se esvaziar o instituto da prescrição e acarretar insegurança jurídica.

Isso porque, respeitados entendimentos em sentido contrário, o direito à rescisão por inadimplemento somente subsiste enquanto não prescrita a pretensão de cobrança das parcelas inadimplidas, pois ressabido que o direito à rescisão se extingue juntamente com a dívida (...)'."

Ademais, ao analisar os embargos de declaração opostos, a Corte de origem entendeu que *"restou demonstrado na fundamentação do aresto impugnado acerca da alegação do embargante de resíduo em seu favor, contudo, sem apresentar comprovação que pudesse embasar sua tese"* (fl. 292).

Consoante se verifica dos excertos ora transcritos, o Tribunal de origem entendeu pela procedência da pretensão inicial, por entender que foram demonstrados pelo autor os requisitos previstos nos arts. 15 do DL 58/37 e 1.418 do CC, para a adjudicação compulsória, quais seja, a existência de compromisso de compra e venda e a quitação do contrato, e que a existência de saldo pendente de pagamento, embora alegada pelo réu, não foi demonstrada. Ainda, asseverou que, mesmo se considerar a existência de eventual débito, *"o direito do réu de cobrar tanto as parcelas vencidas até 11.01.1993 quanto às vencidas após tal data estão fulminadas pela prescrição, em especial porque reconheceu o réu que não constituiu o autor em mora (fls.173), não houve a cobrança do débito, tampouco a rescisão do instrumento"*.

Nesse contexto, a alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem, no sentido de verificar se houve quitação ou não do contrato, tal como colocada a questão nas razões recursais, demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto na Súmula 7/STJ.

Ilustrativamente:

PROCESSO CIVIL. ADMISSIBILIDADE. NÃO IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N. 284/STF. CIVIL. HIPOTECA. SÚMULA N. 308/STJ. CESSÃO FIDUCIÁRIA. SUB-ROGAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. QUITAÇÃO COMO PRESSUPOSTO. NÃO OCORRÊNCIA DE JULGAMENTO EXTRA PETITA. AFERIÇÃO DA EXISTÊNCIA DE QUITAÇÃO E REVISÃO DE HONORÁRIOS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Tendo o acórdão recorrido utilizado dois fundamentos suficientes por si sós para não apreciar o termo de transação firmado entre os promitentes compradores e a construtora, deve a parte recorrente, na via do recurso especial, impugná-los sob pena de incidência da Súmula n. 283/STF.

(...)

8. Concluir que os promitentes compradores não efetuaram a quitação do preço avençado em favor da incorporadora, tanto para reconhecimento de julgamento extra petita quanto para aferição da aplicação da exceção do contrato não cumprido, demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos atos, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

9. O recurso especial não é via própria para rever questão referente à fixação de honorários advocatícios se, para tanto, for necessário reexaminar elementos fáticos. Aplicação da Súmula n. 7/STJ.

10. Recurso especial de Moro Construções Cíveis Ltda. não conhecido.

Recurso especial de Danilo Alves da Silva e Outros parcialmente conhecido e desprovido.

(REsp 1601575/PR, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJe 23/08/2016)

Diante do exposto, nos termos do art. 253, parágrafo único, II, a, do RISTJ, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial. Com supedâneo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios devidos ao recorrido de 10% para 11%.

Publique-se.

Brasília (DF), 1º de fevereiro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator