AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.263.147 - AM (2018/0059901-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE	:	NING LABBISH CHAO
AGRAVANTE	:	LEIN FANG HAN CHAO
ADVOGADO	:	ROBERTO NONATO PAIVA DE SOUZA E OUTRO(S) - AM005496
AGRAVADO	:	NORTH INCORPORACOES CONSTRUCOES LTDA - ME
ADVOGADOS	:	ANGÉLICA MARIA MONTEIRO DUARTE E OUTRO(S) - AM002659
		CLÓVIS ROBERTO SOARES MUNIZ BARRETO - AM002968
AGRAVADO	:	RAIMUNDO NONATO MENEZES DA ROCHA
ADVOGADOS	:	RODRIGO RODRIGUES DIAS DE ALMEIDA - AM002518
		NAUDAI RODRIGUES DE ALMEIDA E OUTRO(S) - AM004068

DECISÃO

Cuida-se de agravo (art. 1.042 do CPC/15) interposto por NING LABBISH CHAO e LEIN FANG HAN CHAO em face da decisão acostada a fls. 300-304 e-STJ que, em juízo prévio de admissibilidade, negou seguimento ao recurso especial manejado pelos ora agravantes.

O apelo extremo, fundado na alínea "a" do permissivo constitucional, fora deduzido em desafio ao acórdão de fls. 261-266 e-STJ, proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas, assim ementado:

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM NULIDADE DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. IMÓVEL REPASSADO A TERCEIRO DE BOA -FÉ. PARCIAL DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL POR PARTE DO EMPREITEIRO. PEDIDO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO TERCEIRO ADQUIRENTE DO IMÓVEL.
>
> 1. Não tendo Raimundo Nonato Menezes da Rocha qualquer relação com o contrato particular de cessão e transferência de direitos e obrigações sobre o imóvel firmado entre os apelantes Ning Labbich Chao e Leing Fang Han Chao e o apelado North Incorporações Construções do Norte, patente é a sua ilegitimidade passiva na ação de rescisão contratual. 2. Caso em que o apelado Raimundo Nonato Menezes da Rocha figurou unicamente como terceiro adquirente de boa fé do imóvel, sem qualquer participação no negócio jurídico discutido nos autos. 3.
>
> Cristalino é a ilegitimidade passiva do recorrido Raimundo Nonato Menezes da Rocha. 4. O inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel deve ser resolvido com a fixação de indenização por perdas e danos quando o bem fora alienado a terceiros de boa -fé, que exercem, de maneira consolidada e durante vários anos, a posse sobre ele. 5.Precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

Nas razões de recurso especial, alegaram os insurgentes que o acórdão recorrido violou os seguintes dispositivos de lei federal: ***(i)*** art. 3º do CPC/1973, sustentando a necessidade de recompor o polo passivo da demanda, incluindo o

recorrido, pois esse teria interesse na demanda; ***(ii)*** art. 113, 422 e 475 do Código Civil, defendendo ter o direito de escolher a forma como se deve dar a resolução do contrato de compra e venda, por ser a parte lesada, ressaltando que os recorridos agiram contra a boa-fé contratual.

Contrarrazões a fls. 294-297 e-STJ.

Em juízo prévio de admissibilidade, a corte de origem negou seguimento ao apelo nobre por aplicação da Súmula 7/STJ.

Inconformados, interpuseram o presente agravo (art. 1.042 do CPC/15), cuja minuta está acostada a fls. 307-312 e-STJ, por meio do qual pretende ver admitido o recurso especial.

Sem contraminuta (fls. 317 e 320 e-STJ).

É o relatório. Decide-se.

O recurso não comporta provimento.

1. Inviável admitir o apelo quanto à alegada ofensa ao artigo 3º do CPC/73 por demandar reexame das provas contidas nos autos. Segundo o acórdão recorrido, a Corte de origem manteve a sentença que, nos autos da ação de rescisão contratual proposta pelos ora recorrente extinguiu o feito quanto ao ora recorrido Raimundo Rocha e julgou procedente os pedidos iniciais quanto à ora recorrida North Incorporações.

Essencialmente, quanto à legitimidade passiva do terceiro adquirente, o Tribunal *a quo* verificou que o requerido Raimundo Rocha não participou do contrato o qual se busca rescindir. Ademais, não se vislumbrou má-fé na conduta do requerido, de modo que não seria cabível a sua participação na demanda.

Cita-se o excerto correspondente (fls. 264 e-STJ, grifos diferentes no original):

> Como se vê, **o apelado Raimundo Nonato Menezes da Rocha não participou da relação entabulada entre Ning Labbish Chao e Lein Fang Han e o apelado North Incorporações Construções do Norte Ltda, mas unicamente como terceiro adquirente do imóvel.**
> Tendo o imóvel se desvinculado do negócio jurídico estabelecido Ning Labbish Chao e Lein Fang Han e o apelado North Incorporações Construções do Norte Ltda, em decorrência de sua transferência a terceiro, **e inexistindo qualquer elemento a indicar tenha o apelado Raimundo Nonato Menezes da Rocha obrado com má-fé quando da aquisição do imóvel, bem como existindo comprovação de que realizou o pagamento do respectivo preço, resta inequívoco sua ilegitimidade para figurar no polo passivo desta ação.**
> Deste modo, não possuindo o apelado Raimundo Nonato Menezes da Rocha qualquer relação com contrato particular de cessão e transferência de direitos e obrigações sobre o imóvel (fls. 84/89) estabelecido entre os apelantes Ning Labbish Chao e Lein Fang Han e o apelado North Incorporações Construções do Norte Ltda, não há como pretender-se a sua participação na ação em que se busca a rescisão de referida avença por inadimplemento parcial.

O acórdão impugnado está, portanto, fundamentado no quadro fático singular formado na presente demanda. A revisão do aresto no sentido pretendido pela recorrente exigiria derruir a convicção formada nas instâncias ordinárias sobre a insuficiência de provas da má-fé do terceiro adquirente. Essas medidas não são possíveis pela via estreita do recurso especial, conforme o enunciado da Súmula 7/STJ: *A pretensão de simples*

reexame de prova não enseja recurso especial.

2. Não se afigura admissível, tampouco, o recurso especial quanto à alegação de ofensa aos artigos 113, 422 e 475 do Código Civil. Ressalte-se, inicialmente, que este Tribunal Superior admite que, diante da impossibilidade de retornar as partes ao *status quo ante*, é devida indenização por perdas e danos.

Nesse sentido:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. JULGAMENTO ULTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA COGNOSCÍVEL DE OFÍCIO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. INADIMPLÊNCIA DA COMPRADORA. RESCISÃO CONTRATUAL. CANCELAMENTO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. TERCEIROS ADQUIRENTES DE BOA-FÉ.
> 1. A impossibilidade jurídica do pedido, por dizer respeito a uma das condições da ação, pode ser conhecida de ofício pelo Tribunal a quo, sem que haja julgamento ultra petita, nos termos do art. 301, inciso X, § 4º, do CPC.
> 2. No caso, pretende-se o cancelamento do registro imobiliário - este decorrente de escritura pública translativa definitiva -, em razão da procedência do pedido de rescisão contratual por inadimplência e indenização por perdas e danos em desfavor da incorporadora, que revendera as unidades imobiliárias a terceiros.
> 3. Ocorre que a compra e venda gera, em regra, apenas efeitos obrigacionais, de sorte que o desfazimento do contrato por inadimplência do comprador não tem o condão de cancelar o registro imobiliário decorrente de escritura pública definitiva, máxime quando terceiros de boa-fé tenham readquirido o imóvel, com base na adequação da cadeia registral.
> 4. Recurso especial improvido.
> (REsp 687.087/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/05/2011, DJe 13/05/2011)
>
> RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DEMOLITÓRIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. OBRIGAÇÃO DE FAZER. PERDAS E DANOS. CONVERSÃO. ART. 461 DO CPC/1973. OBRIGAÇÃO DE FAZER FUNGÍVEL. REPAROS EM MURO. IMPOSSIBILIDADE FÁTICA. INEXISTÊNCIA. CUMPRIMENTO ESPECÍFICO DA OBRIGAÇÃO. NECESSIDADE.
> [...]
> 3. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que é possível a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, independentemente de pedido explícito e mesmo em fase de cumprimento de sentença, se verificada a impossibilidade de cumprimento da obrigação específica.
> 4. A impossibilidade que admite a conversão em perdas e danos deve ser de ordem subjetiva (por exemplo, a recusa do devedor, no caso de infungibilidade da obrigação de fazer: pintar um quadro, escrever um livro, etc.) ou de ordem objetiva/fática/material (por exemplo, a destruição do bem da vida, a venda a terceiros, etc., no caso de obrigações de fazer fungíveis), sob pena de completo desvirtuamento do instituto que privilegia o cumprimento específico da obrigação.
> [...]
> 6. Recurso especial parcialmente provido.
> (REsp 1760195/DF, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO,

> Rel. p/ Acórdão Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/11/2018, DJe 10/12/2018).

No caso em tela, a Corte de origem verificou a impossibilidade de restituir as partes a estado anterior, haja vista a transmissão do bem a terceiros, de modo que decidiu-se pela condenação à indenização por perdas e danos.

Cita-se o excerto correspondente (fls. 265-266 e-STJ, sem grifos no original):

> A situação dos autos impõe mesmo a prevalência do princípio da segurança jurídica. **É que no caso específico dos autos, a alienação do imóvel pelos apelantes ao apelado North Incorporações Construções do Norte Ltda ocorreu em em 31 de maio de 2002. Somente em 19 de agosto de 2009 é que deram início a demanda, sendo que desde 05 de dezembro de 2005 o apelado Raimundo Nonato Menezes da Rocha ocupa o imóvel**.
>
> **A especificidades do caso, contudo, não recomendam a rescisão contratual. Tal medida contraria os princípios da segurança jurídica e da proteção à boa -fé de terceiros. Desapossar Raimundo Nonato Menezes da Rocha do imóvel passados 12 (doze) anos, não parece a melhor solução**.
>
> Nas relações contratuais particulares, devem ser observados os princípios da probidade e da boa-fé objetiva, tanto no momento da contratação como no desenrolar do negócio jurídico. Havendo provas consistentes, deve prevalecer a vontade das partes revelada pelo conjunto probatório em conjunto com o que foi expressamente pactuado entre as partes. Sobre o tema, vale trazer à colação, posicionamento do Superior Tribunal de Justiça:
>
> [...]
>
> Adotou-se mesmo como verdade, em decorrência da revelia, a afirmação de inadimplemento de North Incorporações Construções do Norte Ltda do contrato firmado com os apelantes, bem como das posterior transação realizada por ele (venda do bem a terceiros), o que, inclusive, está amparado na prova documental existente nos autos. Disso, contudo, não se extrai a procedência dos pedidos de rescisão do negócio e consequente retorno ao status quo ante, pelos fundamentos de direito acima expostos, sendo a questão resolvida em perdas e danos, tal como decidido pelo juízo de primeira Instância

O acórdão impugnado acompanhou nesse ponto a orientação firmada no âmbito deste Superior Tribunal de Justiça. Aplica-se, portanto, o óbice enunciado na Sumula 83/STJ: *Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.*

Ademais, novamente, a revisão do aresto impugnado demandaria reexame das provas contidas nos autos no intuito de ilidir a convicção quanto à impossibilidade de desfazimento da obrigação contraída. Essas medidas não são possíveis pela via estreita do recurso especial, conforme o enunciado da Súmula 7/STJ: *A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*

3. Do exposto, nega-se provimento ao agravo em recurso especial

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 19 de fevereiro de 2019.

MINISTRO **MARCO BUZZI**
Relator