AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.458.096 - SP (2019/0051631-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	JUAN TORRELLA SALINAS
ADVOGADO	:	CARLOS EDUARDO DE MACEDO COSTA - SP024536
AGRAVADO	:	BALBAS CONSTRUCAO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	MAGDA CRISTINA MUNIZ E OUTRO(S) - SP217507
INTERES.	:	MARGARIDA NEIDE TORRELA SALINAS

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. **1.** NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OMISSÃO E DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. **2.** DESCABIMENTO DA MULTA DO ART. 35, § 5º, DA LEI N. 4.591/1964. FUNDAMENTAÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADA DEVIDAMENTE NAS RAZÕES DO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 283/STF. **3.** AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por Juan Torrella Salinas contra a decisão que não admitiu o processamento do recurso especial.

Compulsando os autos, verifica-se que Balbás Construção e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ajuizou ação de rescisão de contrato em desfavor de Juan Torrella Salinas e de Margarida Neide Torrela Salinas, visando a resolução do compromisso de compra e venda de imóvel pactuado entre as partes e a sua reintegração na posse do bem, além da condenação dos réus ao pagamento de taxa mensal pela ocupação do imóvel no período de inadimplemento e demais valores a ele vinculados (despesas condominiais e IPTU).

O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na exordial e, também, parcialmente procedentes os pedidos deduzidos pelos promitentes compradores na ação conexa, a fim de rescindir o referido contrato e reintegrar a incorporadora na posse do imóvel, além de condenar os consumidores ao pagamento da taxa de ocupação. Na ocasião, a promitente vendedora foi condenada à

devolução de todas as quantias pagas pelos réus, incluindo o imóvel localizado à Rua Domitila de Castro, 2, da cidade de Praia Grande.

Inconformadas, ambas as partes interpuseram apelações, tendo sido desprovido o apelo dos promitentes compradores, e parcialmente provido o da construtora, pela Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos termos do acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 395):

> Rescisão contratual. Compromisso de compra e venda. Sentença que determinou devolução dos valores pagos, corrigidos desde o desembolso e com juros de mora desde a citação. Inadimplemento dos compradores configurado. Inaplicabilidade da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei 4591/64. Ausência de incorporação prevista em contrato e feita logo em seguida, antes do acordo de renegociação da dívida dos compradores. Imóvel dado como parte de pagamento e que teve seu valor fixado em dólares. Legalidade se houver conversão para a moeda nacional na data do pagamento. Precedentes. Valor relativo ao imóvel que deve ser convertido para a moeda nacional considerando a data do pagamento e corrigido desde então. Termo inicial da indenização pela fruição do imóvel que, no caso, por limitada a discussão se do inadimplemento ou da notificação, deve ser a do primeiro. Recurso parcialmente provido para tanto. Ausência de prova de débitos relativos a IPTU e condomínio. Documento juntado com ED que não é novo. Correta a sucumbência recíproca. Recurso da construtora parcialmente provido, improvido o dos compradores.

Os embargos de declaração opostos pelo ora demandante foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, o recorrente alegou a existência de divergência jurisprudencial e de afronta aos arts. 489, § 1º, II e IV, e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015; e 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964.

Sustentou, em caráter preliminar, ter havido negativa de prestação jurisdicional por parte da Corte estadual, tendo em vista a omissão e a deficiência na fundamentação do acórdão recorrido, no tocante ao fato de ter dado como parte do pagamento do imóvel adquirido da recorrida o bem situado à Rua Dr. Aramis Athaide n. 28, e ao fato de ter havido simulação, o que enseja a decretação de nulidade do negócio jurídico.

No mérito, defendeu que a venda de unidade autônoma, por parte da

incorporadora, sem o prévio registro da incorporação imobiliária no Cartório de Registro de Imóveis, por si só, enseja a aplicação da multa de 50% (cinquenta por cento) de todos os valores adimplidos pelos promitentes compradores, prevista no art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964.

Contrarrazões apresentadas (e-STJ, fls. 467-476).

A Corte de origem denegou o processamento do recurso especial sob os fundamentos de não estar demonstrada a suscitada contrariedade aos dispositivos de lei federal arrolados, de incidência da Súmula 7/STJ e de não comprovação do dissenso pretoriano, nos moldes legalmente exigidos.

Daí a interposição do presente agravo em recurso especial, no qual a parte insurgente refuta os retrocitados óbices.

Contraminuta às fls. 514-520 (e-STJ).

Brevemente relatado, decido.

De início, no tocante à suposta negativa de prestação jurisdicional, é preciso deixar claro que o acórdão *a quo* resolveu satisfatoriamente as questões deduzidas no processo, sem incorrer nos vícios de obscuridade, contradição ou omissão com relação a ponto controvertido relevante, cujo exame pudesse levar a um diferente resultado na prestação de tutela jurisdicional.

Assinala-se que o Tribunal de origem enfrentou, de forma clara e fundamentada, as questões suscitadas pelas partes - notadamente a referida dação em pagamento e a simulação -, tratando-se, na verdade, de pretensão de novo julgamento da matéria.

Para elucidar a temática, transcrevem-se os trechos subsecutivos do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 398-399):

> E não há prova de que os compradores haviam quitado o imóvel objeto do contrato que se pretende rescindir.
> JUAN e MARGARIDA venderam o bem situado na Rua Aramis de Ataíde, nº 28, Santo Amaro, para Roberto Gyure e Maria Teresa Balbás em 20.06.1996 (fl. 158 do processo nº 0183563-08.2011), sem qualquer referência ao fato de a venda ter a finalidade de pagamento do imóvel objeto do contrato firmado com a BALBÁS. Como se não bastasse, as partes firmaram acordo posterior à venda de tal bem, em 29.06.1996 (fl. 153), sem qualquer ressalva quanto ao pagamento do

> débito com a entrega do imóvel localizado na Rua Aramis de Athayde. E, tratando-se de venda de bem imóvel com a finalidade de pagamento de outro, cabia a JUAN e MARGARIDA fazer constar essa intenção seja no compromisso firmado com Roberto e Maria Teresa (fls. 154/159 do processo nº 0183563-08.2011), seja no acordo (fl. 153) ou na escritura do imóvel, o que não foi feito.
> Ainda que assim não fosse, tanto no compromisso de compra e venda firmado com Roberto e Maria Teresa quanto na matrícula do bem localizado na Rua Aramis de Athayde consta que o valor da transação foi de R$ 37.000,00 (fl. 156 e 174), de modo que o documento unilateral de fl. 34, sem timbre da BALBÁS, não é suficiente para provar que o valor de mercado do bem era R$ 125.000,00.
> E, como bem ressaltou a digna Magistrada de primeiro grau, se houve simulação na veda para Roberto e Maria Teresa, não poderiam JUAN e MARGARIDA alegar a própria torpeza para que fosse devolvido o valor relativo ao bem em razão da rescisão do contrato firmado com a BALBÁS.
> Por tudo isso, restou configurado o inadimplemento do contrato por JUAN e MARGARIDA, não sendo o caso de devolução do imóvel situado na Rua Aramis de Athayde.

Desse modo, aplica-se à espécie o entendimento pacífico do STJ segundo o qual "não se configura a ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil/2015, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia, tal como lhe foi apresentada" (REsp n. 1.638.961/RS, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 13/12/2016, DJe 02/02/2017).

No que se refere à multa do art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, o Tribunal de origem entendeu não ser cabível a aplicação dessa penalidade à hipótese, uma vez que, se houve descumprimento contratual por parte da incorporadora, o inadimplemento dos promitentes compradores (ao deixarem de pagar as prestações devidas) precede aquele. Sendo assim, "se optaram pelo descumprimento de sua obrigação, tornando-se inadimplentes, outro caminho não havia senão a rescisão contratual por sua culpa, com a consequente inexistência de direito à multa prevista no do artigo 35, § 5º, da Lei 4.591/64" (e-STJ, fl. 398).

Ocorre que tal fundamentação exarada no aresto combatido não foi efetivamente impugnada nas razões do apelo especial, o que acarreta no óbice da Súmula 283/STF.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso

especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro a verba honorária em favor dos advogados da parte recorrida em R$ 300,00 (trezentos reais), a serem custeados pela parte recorrente.

Publique-se.

Brasília (DF), 1º de abril de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator