

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.450.979 - SP (2019/0043035-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : TARCILLA BARROS
ADVOGADO : WASHINGTON LUIS DA SILVA - SP358848
AGRAVADO : JOÃO BATISTA ROSSATO
AGRAVADO : LILIANE PIZZOLLATTO GUARINO ROSSATO
ADVOGADO : JOSE DINIZ NETO - SP118621

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por TARCILLA BARROS contra a decisão que inadmitiu o recurso especial. O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL - RESCISÃO DE CONTRATO C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS - Parcial procedência (ação e reconvenção) - Cerceamento de defesa - Inocorrência - Matéria controvertida unicamente de direito - Despicienda dilação probatória (art. 355, I, do CPC) - Rescisão decretada, diante do incontroverso inadimplemento contratual da ré - Teoria do adimplemento substancial - Inaplicabilidade, na hipótese - Demandada que não efetuou o pagamento substancial do preço (mas pouco mais de 50%) - Reintegração que, por conta disso, é consequência da resolução da avença - Sentença que determinou, ainda, a devolução de todos os valores pagos pela ré/reconvinte, em observância à Súmula 3 deste E. Tribunal de Justiça (além da devolução dos valores pagos a título de IPTU, vencidos antes da celebração do contrato) - Recurso improvido"(e-STJ fl. 551).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 590-595).

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta violação dos seguintes artigos e suas respectivas teses:

- a) artigos 355, I e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil de 2015 - cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado da lide;
- b) artigos 187, 368, 421, 422, 476, 477 e 884 do Código Civil - exceção de contrato não cumprido e ocorrência do adimplemento substancial do contrato;
- c) artigos 406 do Código Civil e 4º da Lei nº 1.521/1951 - nulidade do índice dos juros fixados na Cláusula II, que prescreve a cobrança dos juros no percentual de 3%.

Apresentadas as contrarrazões, o recurso foi inadmitido na origem, daí o presente agravo, no qual se busca o processamento do apelo nobre.

É o relatório.

DECIDO.

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do

Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A irresignação não merece prosperar.

Ademais, não subsisti a alegação de cerceamento de defesa, em razão do julgamento antecipado da lide.

Eis o acórdão recorrido, no que interessa à espécie:

"Embora não arguido como matéria preliminar, o certo é que inocorre o alegado cerceamento de defesa, na medida em que a matéria controvertida, unicamente de direito, autorizava, como de fato autorizou, o julgamento do feito no estado, em observância ao regramento do artigo 355, I, do Novo CPC, sendo de todo despicienda a dilação probatória para deslinde da controvérsia - especialmente porque os alegados pagamentos somente poderiam ter sido demonstrados documentalmente"(e-STJ fl. 553).

Quanto à rescisão contratual, a Corte local manteve a sentença, com fundamento no conjunto fático-probatório carreado aos autos, o que se pode facilmente aferir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, que ora se colaciona, na parte que interessa:

"Embora sustente a recorrente haver efetuado o pagamento de 83,44% do preço total da avença, o certo é que, como bem observa a r. sentença guerreada, logrou demonstrar apenas o adimplemento das quantias de R\$ 11.300,00, R\$ 23.900,00, R\$ 20.000,00 e R\$ 5.000,00, conforme fls. 291/295.

Ora, considerando que o preço convencionado do imóvel foi fixado em R\$ 113.918,00 para maio de 2008 (fls. 22/25), força convir que efetuou o pagamento de pouco mais de 50% do preço da avença, o que afasta a adoção da teoria do adimplemento substancial.

Referida teoria visa impedir o uso desequilibrado do direito de resolução pelo credor, na hipótese em que o débito é de tal monta que a rescisão do contrato constituiria uma iniquidade, preservando-se, dessa forma, a avença e respeitando-se os princípios da boa-fé e da função social do contrato.

(...) No entanto, caso em exame, conforme já observado, o pagamento de pouco mais de 50% do preço ajustado não atende à finalidade supra, motivo pelo qual correto o decreto de rescisão, sendo a reintegração dos apelados no imóvel mera consequência da resolução da avença.

Não se há, ainda, falar em exceção de contrato não cumprido, porquanto em nenhum momento se vislumbra inadimplemento dos apelados, sendo que a própria apelante reconhece que os juros praticados correspondem exatamente ao que foi livremente pactuado entre as partes.

Some-se a isso que a r. sentença condicionou a reintegração à devolução de todos os valores pagos pela apelante, devidamente atualizados, em atenção ao disposto na Súmula 3 deste E. Tribunal de Justiça (Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior independentemente de reconvenção).

Foi, por fim, autorizada a compensação dos valores que deverão ser restituídos à apelante, relativos aos pagamentos a título de IPTU

vencidos anteriormente ao ingresso no imóvel (2000/2008), com taxas condominiais e taxas de IPTU em aberto durante a ocupação e até sua saída definitiva do imóvel.

Correta, pois, a r. sentença recorrida que fica mantida, por seus próprios e bem lançados fundamentos" (e-STJ fls. 554-556).

Ao contrário do ora sustentado, o acolhimento da pretensão recursal, nos termos em que posta, demandaria o reexame de matéria fática e das demais provas constantes dos autos, o que é inviável em recurso especial, consoante óbice da Súmula nº 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

Quanto aos juros, concluiu a Corte local que *"foi também afastada a arguição de exceção de contrato não cumprido, sendo os juros aplicados tal qual previsto na avença"*.

Para reformar o julgado nesse ponto necessário seria a interpretação de cláusula contratual, providência inviável em sede de recurso especial, em razão do óbice da Súmula nº 5/STJ.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa (R\$ 113.918,00), os quais devem ser majorados para 15% sobre o valor atualizado da causa em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 27 de março de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator