AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.413.447 - SP (2018/0319073-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	HUGO ENEAS SALOMONE
ADVOGADOS	:	BRUNO PACHECO TEIXEIRA - SP314771
		GUSTAVO MANINO DE CASTRO E OUTRO(S) - SP383033
AGRAVADO	:	MARIA DA CONCEICAO CAMPOS
ADVOGADOS	:	SÉRGIO STEFANO SIMÕES - SP185077
		RENATA GARCIA CHICON - SP255459

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por HUGO ENEAS SALOMONE contra decisão que inadmitiu recurso especial. O apelo extremo, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

> *"CERCEAMENTO DE DEFESA - Inocorrência - Elementos suficientes para o convencimento do juiz - Preliminar afastada.*
> *ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - Compromisso de compra e venda de lote - Procedência do pedido - Inconformismo do réu - Desacolhimento - Lote adquirido em 1985 - Pagamento da última parcela em 2000 - Demanda ajuizada em 2016 - Impossibilidade de cobrar parcelas em aberto diante da ocorrência da prescrição do direito de cobrança ou, ainda, de eventual pedido de rescisão contratual - Quitação reconhecida - Direito do promissário comprador à outorga da escritura definitiva - Aplicação do disposto no art. 252 do RITJSP - Inconformismo da autora - Pedido de majoração dos honorários sucumbenciais fixados em R$ 2.000,00 - Cabimento - Verba que deve ser fixada de acordo com o art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil - Arbitramento em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa - Sentença reformada em parte - Recurso do réu desprovido e recurso da autora provido.*
> *Preliminar rejeitada, recurso do réu desprovido e recurso da autora provido"* (fl. 265 e-STJ).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 294-296 e-STJ).

Nas razões do especial, o recorrente aponta violação dos arts. 32 e 3o, § 1º. da Lei nº 6.766/1979 e dos arts. 125, 199, I, e 475 do Código Civil.

Argumenta, em síntese, que a exigibilidade das prestações pelo loteador foi suspensa, estando o contrato pendente de condição suspensiva até o momento. Por esta razão, entende que o direito de cobrar o saldo devedor não está prescrito.

Afirma que a ausência de pagamento do preço contratado possibilita ao promitente vendedor rescindir o contrato e alega que se trata de direito potestativo, sendo, portanto, imprescritível.

Requer o provimento do recurso especial.

Contrarrazões apresentadas às fls. 301-309 (e-STJ).

O Presidente do Tribunal de origem inadmitiu o recurso especial, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

DECIDO.

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

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A insurgência não merece prosperar.

O Tribunal local negou provimento à apelação interposta pela parte ora recorrente e manteve a sentença que outorgou a escritura definitiva de compra e venda do imóvel descrito na inicial em favor da autora, conforme seguintes fundamentos:

> *"(...)*
> *No mérito, é caso de aplicar o disposto no art. 252 do RITJSP e ratificar parte dos fundamentos da r. sentença apelada, proferida nos seguintes termos:*
>
> > *'(...)*
> > *Passo para a análise do mérito.*
> > *Segundo o contrato, em sua cláusula II, o pagamento do saldo do preço no valor correspondente a novecentas e quarenta e duas OBRIGAÇÕES REAJUSTÁVEIS DO TESOURO NACIONAL dar-se-ia em parcelas mensais e consecutivas (fls. 17).*
> > *O pagamento mínimo seria de cinco OBRIGAÇÕES REAJUSTÁVEIS DO TESOURO NACIONAL e vinte e três centésimos de uma OBRIGAÇÃO REAJUSTÁVEL DO TESOURO NACIONAL, conforme a mesma cláusula.*
> > *Dividindo-se o pagamento mínimo pelo saldo, obtém-se a quantidade aproximada de cento e oitenta parcelas, que, divididas por doze meses, resultam em quinze anos.*
> > *Patente, pois, que o valor mínimo foi extraído do número de parcelas já predisposta pelas partes para o pagamento, ou seja, cento e oitenta.*
> > *A primeira venceu-se em 28.11.1985 e, por consequência, a última, em 28.11.00.*
> > *Segundo o Código Civil revogado, vigente à época, a prescrição do direito de cobrar as parcelas inadimplidas dava-se em vinte anos (art. 177).*
> > *Contudo, quando da entrada em vigor do novo Código Civil em 12.1.03, não havia transcorrido, para as parcelas vencidas após 13.1.93, mais da metade do prazo*

prescricional, que foi reduzido para cinco anos (art. 206, § 5º, do Código Civil).

De acordo com a regra de transição do art. 2.028 do novo Código Civil, a prescrição da pretensão passou a ser regulada pelo novo Código Civil, iniciando-se a contagem a partir de sua vigência em 12.1.03.

Portanto, a pretensão de cobrar as parcelas do saldo remanescente do preço prescreveu em 12.1.08 para as parcelas vencidas após 13.1.93; e, em 13.1.13 para as parcelas vencidas antes de 13.1.93, inclusive.

Nem se diga que o disposto no art. 38, § 1°, da lei n° 6.766/79 tenha suspendido a prescrição.

Deveras, a par de o dispositivo legal não estipular isso expressamente, o que se suspende é o pagamento das parcelas ao loteador, devendo o adquirente depositá-las no registro de imóveis competente.

Ora, o pagamento não estava suspenso, mas sua percepção pelo loteador.

À míngua do depósito, o loteador já teria o direito de exercer atos de preservação de seus direitos, como a cobrança judicial ou mesmo a resolução do contrato.

Não olvida este magistrado que o direito de cobrar sentença condenatória - não se confunde com o direito de resolver o contrato pelo inadimplemento sentença desconstitutiva -, cujo prazo de exercício não é expressamente disposto no ordenamento.

Todavia, a ausência de prazo decadencial para o exercício do direito de resolução do contrato - porque o ordenamento não se compraz com situações imprescritíveis - não fugiu à análise da jurisprudência superior.

Assim sendo e considerando o que mais dos autos consta, julgo procedente, nos termos o art. 485, inc. I, do Código de Processo Civil, a demanda proposta por MARIA DA CONCEIÇÃO CAMPOS contra HUGO ENEAS SALOMONE para constituir a vontade do réu para a celebração do negócio de compra e venda prometido no compromisso de compra e venda, nos termos do art. 501 do Código de Processo Civil, adjudicando ao autor o imóvel designado pelo lote n° 10 da quadra n° 49 do loteamento denominado Parque Savoy City.

Em razão da sucumbência, condeno o réu ao pagamento das custas e das despesas processuais, corrigidas desde o seu desembolso, e ao pagamento de honorários de advogado no valor de R$ 2.000,00, corrigidos desde a propositura da demanda, acrescidas ambas as verbas de juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Em que pesem as alegações recursais, inexistiu a suspensão do prazo prescricional, pois a análise do art. 38, caput, e § 1º da Lei n. 6.766/79, permite concluir que os pagamentos deveriam ser realizados por meio de depósito judicial diretamente no Registro de Imóveis competente.

A mera alegação de que não constituiu a autora em mora porque o prazo prescricional está suspenso não serve para afastar o direito à adjudicação compulsória,

> ***haja vista o preenchimento dos requisitos legais, mormente porque a última parcela foi quitada, pela autora, em 28.11.2000 e a demanda ajuizada apenas em 2016 - momento em que o direito de pleitear a resolução do contrato ou a cobrança das prestações vencidas e não pagas já havia transcorrido integralmente.***
>
> *Registre-se, ainda, que a emissão dos carnês, pela Prefeitura, em desacordo com as condições contratuais não pode ser imputada à autora'."* (fls. 267-271 e-STJ).

Consoante se verifica dos excertos ora transcritos, o Tribunal de origem concluiu pela procedência da pretensão inicial, por entender que, conforme a interpretação do art. 38, *caput*, e § 1º da Lei nº 6.766/1979, os pagamentos deveriam ser realizados por meio de depósito judicial diretamente no Registro de Imóveis competentes, de modo que não houve suspensão do prazo prescricional para cobrança das parcelas inadimplidas.

Ademais, a câmara julgadora entendeu que foram atendidos os requisitos para a adjudicação compulsória, quais sejam, a existência de compromisso de compra e venda e a quitação do contrato. Aduziu, ainda, que a existência de saldo pendente de pagamento, embora alegada pelo réu, teria sido fulminada pela prescrição.

Nesse contexto, a alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem, como pretende o recorrente, demandaria, necessariamente, novo exame de claúsulas contratuais e do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto nas Súmula nºs 5 e 7/STJ.

A propósito:

> *"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 Civis Ltda. não conhecido.
Recurso especial de Danilo Alves da Silva e Outros parcialmente conhecido e desprovido."
(REsp 1.601.575/PR, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJe 23/8/2016).

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa (R$ 100.000,00, fl. 11), os quais devem ser majorados para 15% (quinze por cento) 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 (DF), 1º de abril de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Ministro