RECURSO ESPECIAL Nº 1.543.323 - DF (2015/0170400-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	CLEONICE LOURENCO RODRIGUES DA SILVA
ADVOGADO	:	ANTÔNIO CARLOS RODRIGUES DA SILVA - DF004836
ADVOGADA	:	CLEONICE LOURENÇO RODRIGUES DA SILVA E OUTRO(S) - DF019808
RECORRIDO	:	GRUPO OK CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	RAFAEL BARROS E SILVA GALVÃO - DF029620 DANIEL AMANCIO DUARTE E OUTRO(S) - DF042575

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. INDICAÇÃO. AUSÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. RESCISÃO DO CONTRATO. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL AO PROMITENTE VENDEDOR. PAGAMENTO DE ALUGUEL PELO TEMPO DE OCUPAÇÃO DO BEM. CABIMENTO.

1. Cuida-se, na origem, de ação de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel c/c pedido de reintegração de posse e indenização por danos materiais, ajuizada pelo promitente vendedor em face da promissária compradora.

2. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC, é impositiva a rejeição dos embargos de declaração.

3. O recurso especial não pode ser conhecido quando ausente a indicação expressa do dispositivo legal violado pelo acórdão recorrido.

4. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.

5. A pretensão de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, em razão do inadimplemento de uma das partes contratantes, sujeita-se ao prazo prescricional de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do Código Civil. Precedente.

6. A resolução da promessa de compra e venda do imóvel induz ao retorno das partes ao *status quo ante*, com a devolução das parcelas pagas pelo promitente comprador e a consequente devolução da posse do imóvel ao promitente vendedor. Precedentes.

7. Rescindido o contrato, a utilização do imóvel objeto da promessa de compra e venda enseja o pagamento de aluguéis pelo tempo de permanência do promissário comprador, independentemente de quem

tenha sido o causador do desfazimento do negócio. Precedentes.
8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por CLEONICE LOURENCO RODRIGUES DA SILVA, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Recurso Especial interposto em: 07/05/2015.

Atribuído a esta Relatora em: 02/09/2016.

Ação: de rescisão contratual c/c pedido de reintegração de posse e indenização por danos materiais, ajuizada por GRUPO OK CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, em face da recorrente, devido ao inadimplemento de dois contratos particulares de promessa de compra e venda de imóveis (salas comerciais).

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para: *(i)* condenar a recorrida a devolver à recorrente todos os valores das prestações e demais despesas dos imóveis indicados na petição inicial, incluindo a comissão de corretagem; *(ii)* condenar a recorrente a pagar à recorrida os valores correspondentes aos alugueis das salas comerciais, pelo valor de mercado, durante todo o período em que ocupou com exclusividade os imóveis, conforme se apurar em liquidação de sentença; *(iii)* determinar a rescisão dos contratos, com o retorno das partes à situação anterior (*stato quo ante*). Outrossim, declarou a sucumbência recíproca das partes, condenando cada uma ao pagamento de honorários de seu advogado, com o rateio das custas.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pela recorrente, nos termos da seguinte ementa (e-STJ fls. 612/613):

> "DIREITO CIVIL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS - APELAÇÃO - PRESCRIÇÃO - PRAZO - DEZ ANOS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - INADIMPLEMENTO - HIPOTECA - AUSÊNCIA DE PAGAMENTO - CULPA RECÍPROCA - RETORNO AO ESTADO DE ORIGEM - DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU -

> ENCARGO - RESPONSABILIDADE - PROMITENTE COMPRADOR - RECURSO DESPROVIDO.
>
> 1. A pretensão de rescindir o contrato de promessa de compra e venda de imóvel baseada no adimplemento de um dos contratantes é o de dez anos previsto no artigo 205 do Código Civil, contado a partir do termo inicial da inadimplência.
>
> 2. A reciprocidade das condutas causadoras da rescisão enseja a responsabilização de todos os contratantes com a consequente determinação de retorno ao estado de origem *(status quo ante)* em face da culpa concorrente atribuível a ambos.
>
> 3. A incidência de gravames sobre o bem alienado, tais como a hipoteca do imóvel, não justifica a ausência de pagamento do preço pactuado pelos adquirentes de empreendimentos imobiliários.
>
> 4. Os valores relativos às despesas de condomínio e de IPTU, enquanto encargos decorrentes da posse do imóvel objeto de rescisão contratual, devem ser suportados por aquele que usufruía do bem.
>
> 5. Recurso desprovido".

Embargos de declaração: opostos pela recorrente, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 267, § 3º, 283, 301, § 4º, 333, 535 e 927 do CPC/73; 205, 206, § 5º, I, e 476, do CC/02, bem como dissídio jurisprudencial. Além da negativa de prestação jurisdicional, sustenta que: *(i)* o prazo prescricional aplicável à hipótese dos autos é o quinquenal e não o decenal; *(ii)* não houve a comprovação da entrega e da posse do imóvel à recorrente, promissária compradora, questão essa que se caracteriza como de ordem pública; *(iii)* a suspensão do pagamento do preço foi justificada pelo inadimplemento da recorrida, que não cumpriu com sua obrigação de arquivar, no registro de imóveis, a certidão negativa de débitos; *(iv)* aplica-se, na hipótese, a teoria do adimplemento substancial, pois houve o pagamento de aproximadamente 45% do preço dos imóveis, que se transformou, ao cabo, em mero direito de preferência na aquisição, pois houve penhora em favor da União.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

- Julgamento: aplicação do CPC/73

- Da violação do art. 535 do CPC/73

O acórdão recorrido não padece de vício de omissão, contradição ou obscuridade, na medida em que:

(i) o Tribunal de origem decidiu, fundamentada e expressamente, acerca do prazo de prescrição aplicável à espécie, da obrigação da recorrida de liberação da hipoteca, do retorno das partes ao *status quo ante*, bem como da obrigação da promitente compradora pelo pagamento das despesas de condomínio, razão pela qual não há que se falar em omissão quanto a tais temas;

(ii) a análise do argumento de que a recorrida deveria ter comprovado a entrega do imóvel e a posse exercida pela recorrente ficou prejudicado pela conclusão do acórdão de que se trataria de inovação da lide (e-STJ fl. 630), o que não caracteriza omissão, mas sim julgamento da matéria sob viés distinto daquele pretendido pela parte;

(iii) o tema relativo aos juros incidentes sobre as prestações pagas foi invocado apenas nos embargos de declaração, em inovação recursal, conforme reconhecido pelo TJDFT (fl. 691);

(iv) o julgado se apresenta devidamente fundamentado quanto à concorrência de culpas pela rescisão do contrato, não havendo nele proposições inconciliáveis a caracterizar contradição.

Assim, em suma, não está configurada a violação do art. 535 do CPC/73.

- Da ausência de indicação do dispositivo legal violado

Sustenta a recorrente que houve adimplemento substancial do contrato, a impedir a sua rescisão. Deixa, contudo, de indicar qual dispositivo legal teria sido violado pelo acórdão recorrido, o que impede o conhecimento do recurso especial quanto ao tema, ante o disposto na Súmula 284/STF.

- Do reexame de fatos e provas e da interpretação de cláusulas contratuais

Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à caracterização de exceção de contrato não cumprido (art. 476 do CC/02), exige o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

- Da harmonia entre o entendimento do acórdão recorrido e a jurisprudência do STJ

A jurisprudência do STJ, a respeito das demais matérias impugnadas pela recorrente, firmou-se no sentido de que:

(i) a pretensão de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, em razão do inadimplemento de uma das partes contratantes, sujeita-se ao prazo prescricional de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do Código Civil (EREsp 1.280.825/RJ, 2ª Seção, DJe 02/08/2018);

(ii) a resolução da promessa de compra e venda do imóvel induz ao retorno das partes ao *status quo ante*, com a devolução das parcelas pagas pelo promitente comprador e a conseqüente devolução da posse do imóvel ao promitente vendedor (REsp 1.669.002/RJ, 3ª Turma, DJe 02/10/2017; REsp 967.305/RS, 4ª Turma, DJe 15/02/2012);

(iii) rescindido o contrato, a utilização do imóvel objeto da promessa de compra e venda enseja o pagamento de aluguéis pelo tempo de permanência do promissário comprador, independentemente de quem tenha sido o causador do desfazimento do negócio (REsp 1.613.613/RJ, 3ª Turma, DJe 18/06/2018 e AgInt no AREsp 763.015/SP, 4ª Turma, DJe 27/10/2017).

Logo, estando o acórdão recorrido alinhado à orientação jurisprudencial desta Corte, mostra-se inviável o acolhimento do recurso especial quanto a tais temas, tendo aplicação, na espécie, a Súmula 568/STJ.

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO, com fundamento no art. 932, III e IV, "a", do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar sua condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 05 de abril de 2019.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora