RECURSO ESPECIAL Nº 1.388.510 - BA (2013/0186574-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	KARINA MIZUKI DIAS DOS SANTOS
ADVOGADOS	:	RAFAEL SANTOS ALEXANDRIA DE OLIVEIRA - BA018676 DANIELA SANTOS BOMFIM E OUTRO(S) - BA027431 CLARICE ANDRADE SAMPAIO E OUTRO(S)
RECORRIDO	:	PAULO ROBERTO SAMPAIO DOS SANTOS E OUTRO
ADVOGADO	:	ALCIDES DINIZ GONÇALVES NETO E OUTRO(S) - BA012321

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

> AÇÃO INDENIZATÓRIA CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEIS NÃO LOTEADOS. INADIMPLÊNCIA. INTERPELAÇÃO JUDICIAL. NÃO EFETIVAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. NÃO COMPROVAÇÃO DOS DANOS ALEGADOS. IMPOSSIBILIDADE. PEDIDO REINTEGRATÓRIO. CONSECTÁRIO LÓGICO DA INADIMPLÊNCIA. PREVISÃO EXPRESSA NA CLÁUSULA RESOLUTÓRIA. CABIMENTO. INDENIZAÇÃO CONTRATUALMENTE PREVISTA. CABIMENTO. RETENÇÃO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE SINAL. MULTA APLICADA EM FACE DA INTERPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AUSÊNCIA DO INTUITO PROCRASTINATÓRIO. NÃO CABIMENTO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PERCENTUAL FIXADO COM RAZOABILIDADE. INCIDÊNCIA NO VALOR DA INDENIZAÇÃO CONTRATUAL.

Nas razões de recurso especial, alega a parte agravante violação dos artigos 920, 924, 1.092, 1.129 do Código Civil de 1916; 9º da Lei de Usura; 11 do Decreto-lei 58/77; 20, § 3º, 21, 128, 460 e 535 do Código de Processo Civil de 1973; 1º do Decreto-lei 745/69, além de dissídio jurisprudencial.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Inicialmente, destaco que a decisão recorrida foi publicada antes da

entrada em vigor da Lei n. 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Código de Processo Civil de 1973, conforme Enunciado Administrativo 2/2016 desta Corte.

O acórdão recorrido se manifestou de forma suficiente e motivada sobre o tema em discussão nos autos. Ademais, não está o órgão julgador obrigado a se pronunciar sobre todos os argumentos apontados pelas partes, a fim de expressar o seu convencimento. No caso em exame, o pronunciamento acerca dos fatos controvertidos, a que está o magistrado obrigado, encontra-se objetivamente fixado nas razões do acórdão recorrido. Afasto, pois, a alegada violação dos arts. 128, 460 e 535 do CPC.

Quanto ao mais, o recurso não poderia ser acolhido sem reexame de prova. A recorrente afirma a nulidade da notificação e a impossibilidade da reintegração de posse. A respeito desses temas, porém, confira-se o seguinte trecho do acórdão recorrido (e-STJ fl. 314):

> Como na situação em comento o próprio vendedor, revestido de boa-fé, buscou a resolução do contrato de compra e venda em face do inadimplemento, e não a alienação do mesmo bem a terceiro, a inobservância da cláusula que, estabelecendo a notificação, protege o comprador, não traz prejuízo que enseje a anulação.
> Privilegiando-se, assim, a interpretação ontológica do aludido dispositivo legal, rejeita-se esta prefacial.
> (...) o deferimento do pedido reintegratório, que se funda na injustiça da posse em razão do inadimplemento contratual, resta incólime.
> Consoante relatado, as partes firmaram contrato de promessa de compra e venda de imóveis rurais, acordando como preço a quantia de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), exigíveis em duas parcelas: a primeira, a título de sinal, no valor de R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), e a segunda, no valor de R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), com vencimento em 15/12/1997, posteriormente postergada, conforme Cláusula Primeira do Aditivo Contratual, porém jamais adimplida.
> De acordo com a Cláusula Quarta do instrumento contratual, a resolução do contrato por inadimplemento implica o retorno das partes ao status quo ante, concluindo-se que a reintegração na posse do bem decorre da própria extinção do negócio.
> Por oportuno, trazemos à colação a aludida disposição de vontade dos litigantes:
>
> Cláusula Quarta: Findo o prazo de 90 dias após o vencimento

> de qualquer das parcelas constantes no item 2 da Cláusula Segunda e não sendo cumprido o pagamento do aqui aprazado, com seus respectivos encargos, ficam os Promitentes Vendedores autorizados a executar a referida dívida, transformando as parcelas já pagas em indenização pelo uso e posse da terra no referido período, independentemente de ter restituída a posse das propriedades, livres e desocupadas, com cercas e pastos em bom estado, impostos e obrigações trabalhistas em dia, não cabendo qualquer indenização a título de benfeitorias que tenham sido realizadas na área no período.
>
> Assim, não tendo o contrato sido concluído em razão do inadimplemento de uma das partes, impõe-se o retorno ao estado anterior, com a consequente reintegração dos Apelados nos imóveis de sua propriedade.

Afastar essas conclusões é inviável em recurso especial, consoante dispõem as Súmulas 5 e 7 do STJ.

Também não dispensa o reexame de prova o reajuste do valor dos honorários advocatícios, cuja revisão esta Corte só admite em casos excepcionais, quando fixado em montante irrisório ou excessivo. No caso, a fixação foi em 15% do valor da condenação, abaixo do teto que poderia ter sido arbitrado.

O dissídio jurisprudencial não ficou caracterizado, pois não destacadas as circunstâncias que assemelhassem os casos confrontados, o que, diante da incidência dos enunciados citados, não seria mesmo possível.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Intimem-se.

Brasília (DF), 09 de abril de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora