

Superior Tribunal de Justiça

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.049.639 - RJ (2017/0020563-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : DIANA ROSA APARECIDA STANESCO VULETIC
ADVOGADO : JORGE VACITE FILHO - RJ014236
AGRAVADO : MARCIA NOGUEIRA BODIN DE SAINT ANGE COMNENE
AGRAVADO : EDUARDA NOGUEIRA BODIN DE SAINT ANGE COMNENE
ADVOGADOS : PEDRO HENRIQUE PEDREIRA DUTRA LEITE - RJ072205
ÁLVARO AUGUSTO BRANDÃO CAVALCANTI FILHO - RJ075991
AGRAVADO : BRUNO NOGUEIRA BODIN DE SAINT ANGE COMNENE
ADVOGADO : JOÃO AUGUSTO BASÍLIO - RJ073385
ADVOGADA : ANA CAROLINA REIS DO VALLE MONTEIRO E OUTRO(S) - RJ123191

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL **MANEJADO NA ÉGIDE DO NCPC**. COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DOS ARTS. 187, 421, 422 E 884 DO NCPC. SÚMULA Nº 282 DO STF. ALEGAÇÕES RECURSAIS DE (1) ILEGITIMIDADE ATIVA SUPERVENIENTE DO ESPÓLIO; (2) VALORAÇÃO EQUIVOCADA DA PROVA DOS AUTOS; (3) APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL DO CONTRATO. PRETENSÃO QUE DEMANDA O REEXAME DAS CIRCUNSTÂNCIAS FÁTICAS DA LIDE E REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS EM QUE SE APOIOU O TRIBUNAL ESTADUAL PARA DECIDIR. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS Nº 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

ESPÓLIO DE GEORGES MEGGIOLARO BODIN DE SAINT'ANGE COMNÈNE (ESPÓLIO), ajuizou ação de revisão de contrato de promessa de compra e venda cumulada com pedido de reintegração de posse e indenização por danos materiais, contra DIANA ROSA APARECIDA STANESCO VULETIC (DIANA), tendo por objeto escritura pública de promessa de compra e venda de imóvel.

A sentença de parcial procedência do pedido foi confirmada pelo Tribunal estadual, nos seguintes termos:

Cível. Promessa de compra e venda. Divergência a respeito do valor do saldo residual do preço do imóvel. Inadimplemento da

Superior Tribunal de Justiça

parte ré. Sentença de procedência em parte, com rescisão do negócio jurídico, retenção de valores e condenação da demandada ao pagamento de taxa de ocupação. Inconformismo de ambos litigantes. Desprovimento ao apelo.

Apelo da ré conhecido em decorrência do resultado do julgamento no Agravo no Resp nº. 582.490-RJ. Julgamento que se efetua.

Questão de ordem suscitada pela recorrente. Matéria resolvida após a remessa dos autos a esta instância revisora, com substituição do espólio autor por seus herdeiros, ante a conclusão do procedimento de inventário.

Adimplemento substancial. Inocorrência. Contratantes que acordaram que parte do preço do imóvel não constaria da escritura pública de compra e venda. Pagamento da quantia de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), “por fora”, e que não se destinou à quitação parcial do preço final do imóvel.

Taxa de ocupação. Retenção de parcela das importâncias pagas.

Pretensão autoral em face da qual a parte ré não ofereceu resistência. Matéria incontroversa. Impugnação da mesma em sede recursal que se revela como inovação em relação ao cenário fático-jurídico apreciado pelo Juízo a quo. Negativa de conhecimento ao recurso neste tópico.

Conhecimento parcial do apelo. Desprovimento do mesmo. Manutenção da sentença recorrida, tal como lançada. Expedição de ofícios à Receita Federal, ao MPERJ, e à Fazenda Estadual, para os devidos fins (e-STJ, fl. 562).

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 610/616).

DIANA interpôs recurso especial com base no art. 105, III, *a*, da CF, onde alegou violação dos arts. 187, 421, 422, 475 e 884 do CC/02; 485, VI, § 3º, do NCPC pelos seguintes fundamentos (1) ilegitimidade ativa superveniente do ESPÓLIO, sendo nulos os atos processuais praticados desde o trânsito em julgado da sentença de partilha; (2) valoração equivocada da prova dos autos; (3) deve ser aplicada a teoria do adimplemento substancial do contrato.

Foram ofertadas contrarrazões (e-STJ, fls. 712/718 e fls. 719/728).

O Tribunal de origem inadmitiu o apelo nobre com suporte nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

DIANA ingressou com agravo em recurso especial sustentando que o exame da pretensão recursal não é obstada pelas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

Foram apresentadas contraminutas (e-STJ, fls. 795/802 e fls. 803/811).

Superior Tribunal de Justiça

É o relatório.

DECIDO

A irresignação não merece prosperar.

De plano, vale pontuar que o recurso ora em análise foi interposto na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

(1) Da negativa de vigência dos arts. 187, 421, 422 e 884 do CC/02

No ponto, observa-se que os preceitos indicados não foram objeto de apreciação pelo Tribunal de origem, ressentindo-se do necessário prequestionamento, pressuposto inafastável ao conhecimento do apelo nobre.

Acrescente-se, que é exigência contida na própria previsão constitucional de interposição do recurso especial que a matéria federal tenha sido decidida em única ou última instância.

Não basta à parte discorrer sobre o dispositivo legal que entende infringido.

É imprescindível que a Corte recorrida tenha emitido juízo de valor sobre o referido preceito, o que não ocorreu na hipótese examinada

Sendo assim, é de rigor a aplicação, por analogia, da Súmula nº 282 do STF.

Das alegações de (1) ilegitimidade ativa superveniente do ESPÓLIO, sendo nulos os atos processuais praticados desde o trânsito em julgado da sentença de partilha; (2) valoração equivocada da prova dos autos; (3) deve ser aplicada a teoria do adimplemento substancial do contrato.

No particular, observa-se que o Tribunal local rejeitou as alegações da recorrente, na forma assim consignada:

Primeiramente, importa registrar que a apelação é inaugurada por um capítulo destinado à matéria intitulada questão de ordem

Superior Tribunal de Justiça

pela recorrente, a qual consiste de alegada ilegitimidade ativa superveniente do espólio autor, em razão da prolação de sentença que homologou partilha amigável firmada pelos herdeiros, em 11.06.2012 (fls. 190).

Esta questão se acha resolvida, e desde o mês de Março de 2014, já que os herdeiros se habilitaram nestes autos e se acham cadastrados no termo de autuação da apelação, conforme fls. 308, sem que houvesse manifestação de qualquer espécie de inconformismo pela parte ré.

Tenho, portanto, esta questão como preclusa e superada.

Passando ao mérito do recurso, constato que o mesmo se dedica à tese do adimplemento substancial.

Afirma a recorrente ter deixado de quitar apenas R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) dos R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais) que compunham o saldo final do preço do imóvel, consoante o lançado na escritura pública de promessa de compra e venda (fls. 13/15).

Discorrer sobre o tema, ainda que em novo julgamento da demanda, implica repisar o entendimento firmado em momento anterior, acerca do cenário fático-probatório atinente à controvérsia, pois que e como antes já dito (fls. 284/285):

(...)

Portanto, foi reconhecido, pela prova dos autos, que e em momento nenhum a venda do imóvel teria sido pactuada neste valor de R\$ 300.000,00, mas sim que esta importância (trezentos mil reais) havia sido paga “por fora” da escritura, e não como quitação do saldo final do preço do imóvel.

Decorre daí o reconhecimento de que a demandada ainda é devedora da importância mencionada no ato notarial, vale dizer, R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais), os quais deveriam ter sido quitados ainda no ano de 2011 (fls. 13/15).

As teses apresentadas no recurso de apelação, e que ora são apreciadas, não afastam essa conclusão.

Realmente, segundo a parte ré, a importância de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) teria sido paga por sua mãe ao herdeiro Bruno Nogueira Bodin de Saint’Ange Comnène, o qual não detinha poderes para representar o espólio de seu genitor, o qual e, à época da transação, ainda era titular do imóvel.

Contudo, questionada para esclarecer, em Juízo, por que efetuou o pagamento daquela quantia ao herdeiro não proprietário, a genitora da demandada não soube responder. Confira-se (fls. 75):

(...)

Dessa forma, não se pode acolher a tese de que a mãe da parte ré pagara a quantia de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) ao herdeiro como forma da quitação do saldo final do preço do imóvel, se nem mesmo a própria se manifestou nesse sentido.

Por outro lado, a ré, depondo em Juízo, afirmou que não participou das negociações relativas à venda do imóvel, e que não

Superior Tribunal de Justiça

sabia precisar qual teria sido o preço final atribuído ao negócio jurídico, bem como a forma de pagamento ou a ocorrência de quitação parcial. A esse respeito (fls. 74):

(...)

Mais e ainda: se a ré não sabe o valor da transação, e se a sua genitora, igualmente, não soube dizer a que título efetuou o pagamento da quantia de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), impõe-se o acolhimento da tese autoral, no sentido de que o imóvel foi vendido por R\$ 1.270.000,00, tendo sido declarados na escritura apenas R\$ 945.000,00, com pagamento, “por fora”, da importância controvertida nos autos.

Quanto à quantia de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), paga à corretora envolvida na transação, esta igualmente não pode ser considerada como quitação de parte do preço do imóvel, se não houve disposição contratual expressa nesse sentido.

Assim sendo, inexistente adimplemento substancial, já que permanece em aberto a quantia que a demandada se comprometeu a quitar por ocasião da lavratura da escritura (e-STJ, fls. 563/566).

que: E ao apreciar os embargos de declaração, o acórdão recorrido pontuou

No que toca ao presente recurso, o primeiro tópico suscitado diz respeito à suposta omissão que teria se operado acerca da questão de ordem pública referida à ilegitimidade do espólio (itens 1 a 4 de fls. 584).

Tenho que o Acórdão embargado não merece sofrer qualquer modificação.

E assim o é porque esta C. Câmara em momento algum negou que a parte ré vem sustentando há tempos a tese de ilegitimidade ativa superveniente do espólio que alienara o imóvel objeto da presente ação, em razão do advento da partilha da massa patrimonial entre os herdeiros, o que ocorreu no curso da presente lide.

Ocorre que, e como antes dito, a determinação de retificação do polo ativo para que deixasse de constar o espólio, e passassem a figurar seus sucessores legais, foi determinada pelo Acórdão proferido por esta C. Câmara, já em 25.02.2014 (fls. 286).

Interpostos embargos de declaração pela parte ré, os mesmos foram desprovidos, sendo a questão suscitada, novamente, em sede de recurso especial, mas sem que a matéria viesse a ser resolvida pelo E. STJ, que se limitou a determinar a apreciação do recurso de apelação da demandada, como antes dito.

Ocorre que esta questão já se acha resolvida, pois o tema da ilegitimidade processual do espólio foi solucionado, ante a

Superior Tribunal de Justiça

habilitação dos herdeiros, já em março de 2014.

Por cautela, reitero o entendimento, firmado no Acórdão de 02.04.2014 1 , em fls. 315, de que qualquer irregularidade que tenha havido no curso do processo, por conta da ilegitimidade do espólio, deve ser dada por sanada, após a regularização do polo ativo e ingresso dos herdeiros nos autos, não devendo ser considerados como nulos todos os atos processuais proferidos após o trânsito em julgado da sentença homologatória da partilha (itens 6 e 7 de fls. 585; itens 8 a 11 de fls. 586; itens 12, 13 e 15 de fls. 587; e itens 16 a 18 de fls. 588).

Quanto à alegação de se tratar de matéria de ordem pública, isto não significa que a questão passa ser agitada ad aeternum pela parte que se sentir prejudicada, mormente em não havendo omissão acerca do tema, senão lançamento de tese que não atende aos interesses da parte ré, ora embargante (item 14 de fls. 587; e itens 19 a 21 de fls. 588/589).

Passando ao tópico recursal seguinte, que se refere à existência de contradições no julgado, constato que a recorrente entende que referidos vícios decorrem de incongruência entre o decisor e a valoração da prova dos autos (item 2 de fls. 590).

Como se sabe, o vício de contradição reconhecido pela legislação processual é aquele que provém da justaposição de afirmações que não são logicamente compatíveis entre si, comprometendo a coerência interna da linha de argumentação exposta no julgado.

Não é o que se constata na hipótese, havendo de se destacar que a pretensão de reapreciação da prova não encontra acolhida no recurso de embargos de declaração.

Acerca da quantia de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), a tese sustentada no presente recurso se alinha ao que veio a ser discorrido no Acórdão embargado, no sentido de que aquela quantia não se destinava à quitação do saldo do preço do imóvel, constante da escritura pública de compra e venda, leia-se: a quantia de R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais) (item 1 de fls. 590; itens 3 a 9 de fls. 591).

Quanto ao valor do imóvel, já restou assentado em momento pretérito que as partes praticaram diversos atos de forma extraoficial, ou seja, sem levar os mesmos ao registro público, o que resultou no pagamento, “por fora” da escritura pública da promessa de compra e venda, da quantia de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), a qual não se presta à quitação do preço do imóvel informado naquele documento solene (itens 10 e 11 de fls. 582).

Relendo a documental que instrui o feito, inexistente qualquer evidência de que a notificação extrajudicial expedida pela então inventariante tenha sido instruída com documento que reconhecesse a existência de dívida inferior a R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais), o mesmo podendo ser dito acerca dos demais documentos referentes à transação (item 12 de fls.

592).

Em verdade, consta no texto da notificação extrajudicial especificamente que a parte ré era devedora da quantia de R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais), o que também consta da escritura pública assinada pelos contratantes 2 (fls. 14), documentos estes que não são desconstituídos pela documental firmada por quem não tinha poderes para alienar o imóvel (item 12 de fls. 592).

Destaque-se que o autor não busca o pagamento de qualquer quantia, mas, tão somente a rescisão do negócio jurídico. Assim, não havendo a cobrança de valor, não se pode dizer que houve a majoração do preço do imóvel, de forma ultra petita, pois este Colegiado se limitou a assentar o entendimento de que valores pagos “por fora” da escritura pública não quitavam dívida constante da mesma escritura pública (item 13 de fls. 592).

A alegação de que o valor do contrato era de apenas R\$ 990.000,00 (novecentos e noventa mil reais) não se acha compatível com o conjunto da prova dos autos, o qual revela que os contratantes acertaram a venda do imóvel por um preço superior e acertaram o pagamento do mesmo de maneira extraoficial, como já assentado no Acórdão embargado (item 14 de fls. 592).

Para que não parem maiores dúvidas, é de se consignar que a parte ré concordou em efetuar, como efetivamente efetuou, o pagamento de quantias sem declará-las na escritura pública, sendo esta a única razão pela qual não se vai admitir que tais importâncias quitem o saldo devedor constante daquele documento solene: repita-se, mais uma vez, R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais) (item 15 de fls. 592).

Quanto ao precedente jurisprudencial adotado no Acórdão embargado, o fato de não se tratar, naqueles autos, da mesma espécie contratual versada neste feito não afasta a incidência daquele entendimento, pois que deve-se atentar para a causa de pedir remota, qual seja: inadimplemento contratual (itens 16 a 20 de fls. 593).

No mais, esta C. Câmara assentou a compreensão de que se trata de hipótese de inadimplemento substancial, ante a reiterada recusa da parte ré em dar quitação à dívida insculpida na escritura pública de promessa de compra e venda (itens 21 a 23 de fls. 594).

Quanto à alegada ofensa aos princípios que regem os contratos, se trata de discussão de mérito, e que, portanto, não encontra acolhida em sede de embargos de declaração (item 24 de fls. 594) (e-STJ, fls. 613/615).

Observa-se que as conclusões do aresto combatido encontram-se

Superior Tribunal de Justiça

firmadas nos elementos fáticos consubstanciados nos autos e nos termos do contrato celebrado de forma que a sua revisão na presente via recursal encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 07 de outubro de 2019.

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator

