

Superior Tribunal de Justiça

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.533.250 - MT (2019/0189993-7)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : WILIAN CRISTIAN DOS SANTOS DE OLIVEIRA
ADVOGADO : VALMIR ANTÔNIO DE MORAES E OUTRO(S) - MT004933
AGRAVADO : PISSINATTI EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : THALES DEMARCHI DA SILVA E OUTRO(S) - MT024131

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESOLUÇÃO POR INEXECUÇÃO DE CONTRATO C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS – PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA DEFERIDO – DEVEDOR EM MORA – INVOCAÇÃO DA TESE DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL – IMPOSSIBILIDADE – MORA ÍNFIMA NÃO CARACTERIZADA – INADIMPLÊNCIA DE 12 PARCELAS – DIREITO DO CREDOR DE REAVER A POSSE DO IMÓVEL – DECISÃO ESCORREITA – AGRAVO DESPROVIDO. A aplicação da Teoria do Adimplemento Substancial exigiria, para a hipótese, o preenchimento dos seguintes requisitos: a) a existência de expectativas legítimas geradas pelo comportamento das partes; b) o pagamento faltante há de ser ínfimo em se considerando o total do negócio; c) deve ser possível a conservação da eficácia do negócio sem prejuízo ao direito do credor de pleitear a quantia devida pelos meios ordinários (...). (STJ – Quarta Turma - REsp 1581505/SC T4 - Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA - Data do Julgamento 18/08/2016 - Data da Publicação/Fonte hipótese de contrato de compra e venda com cláusula resolutiva expressa, deixando o DJe 28/09/2016). 2. Sendo a devedor de pagar a contraprestação devida e, comprovada a mora do devedor por notificação formal, está autorizada a reintegração da credora na posse do imóvel.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 232 - 239 e 280 - 288, e-STJ).

Nas razões de recurso especial, alega a agravante, em suma, divergência jurisprudencial e violação aos artigos 187, 421, 422 e 884, do Código Civil.

Superior Tribunal de Justiça

Sustenta a necessidade de aplicação da teoria do adimplemento substancial, noticiando o depósito de parcelas no decorrer do processo, que representariam percentual de 88,88% do valor negociado, bem como a necessidade de aplicação dos princípios da função social dos contratos e da boa-fé contratual à hipótese dos autos.

Destaca a pretensão de se manter na posse do imóvel em litígio, objeto de decisão liminar de reintegração a favor da parte agravada.

Apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 457 - 470), pugnando o não provimento do recurso.

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 471 - 472, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

Não assiste razão ao agravante.

Ao afastar a pretensão de aplicação da teoria do adimplemento substancial na hipótese dos autos, a Corte local registrou que (e-STJ, fls. 193 - 195):

A decisão agravada deferiu a liminar de reintegração de posse sob os seguintes fundamentos:

Tratando-se de liminar em ação possessória, cabe ao Juiz, nesta fase, examinar apenas se houve ou não comprovação hábil dos requisitos legais do art. 561 do C.P.C.

Ora, pelos documentos acostados aos autos é possível vislumbrar que a autora é proprietária do imóvel em questão e por exercer sobre esta a posse, firmou com o requerido um compromisso de compra e venda, sendo que ele se obrigou a pagar à requerente 72 parcelas, porém, pagou apenas 56, estando em mora com as demais.

Notificado em data de 05/09/2016 para que efetuasse o pagamento das prestações atrasadas, permaneceu inerte, isto é, nem pagou e nem devolveu o imóvel.

Na cláusula 15 do contrato, ficou estabelecido o pacto

comissório, onde o atraso de qualquer prestação, implicaria na sua rescisão automática, ficando o comprador obrigado a restituir o imóvel.

Ora, não restituindo o imóvel no momento em que lhe foi pedido, inquestionavelmente praticou o requerido o esbulho possessório, que garante ao compromissário vendedor o direito de reaver sua posse pelo uso dos interditos possessórios, como é a presente ação de reintegração de posse.

Nem há que se falar em adimplemento substancial, já que a doutrina e a jurisprudência entendem que para a sua caracterização é necessário no mínimo o pagamento de 85% do total das parcelas, o que não é o caso dos autos e, por outro norte, a inadimplência se arrasta desde 10.06.2014, portanto, há mais de dois anos, o que sugere que efetivamente o requerido não possui condições financeiras de honrar o compromisso assumido.

Pelo exposto, estando provado o quanto baste que a Autora detinha a posse plena da área; que sobre ela se verifica o esbulho; que o Requerido é o responsável por esse ato; que a ação foi intentada em menos de ano e dia do esbulho, preenchendo assim os requisitos exigidos pelo art. 561 do C.P.C., CONCEDO A LIMINAR de reintegração na posse da área esbulhada, pleiteada pela Autora na exordial, o que faço com fundamento no art. 562 do mesmo diploma legal (cf. Id. nº 528597 – Pág. 01/04).

O agravante nada trouxe para os autos capaz de amparar possível decisão de reversão do quadro constituído pela decisão agravada, tampouco demonstração convincente capaz de autorizar a atribuição de efeito suspensivo à interposição.

Sobre o direito aplicável à espécie, de fato, o contrato de compra e venda celebrado pelas partes é regido pela Lei nº 6.766/79, que trata do “Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências”, contudo, referido diploma é de direito material e não processual, sendo, pois, aplicável ao regular processamento da lide as normas do CPC/2015.

Quanto a questão possessória propriamente dita, conquanto inicialmente o exercício da posse sobre o imóvel tenha se dado legitimamente, fundado em contrato de compra e venda, a partir do inadimplemento da contraprestação a que se obrigou o autor/agravante/adquirente a posse passou a ser ilegítima, ou seja, a sua permanência no local a partir do não pagamento das parcelas

avençadas não encontra respaldo contratual ou legal, até mesmo porque não é crível permitir que “alguém” usufrua plenamente de algo cuja contraprestação (pagamento) não foi realizada, dando margem ao locupletamento indevido daquele que não honra integralmente sua parte na avença.

O art. 32 da Lei nº 6.766/79 estabelece que, vencida “e não paga a prestação, o contrato será ”, e diante da comprovação da constituição do rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor agravante/devedor em mora é o que julgador determinou que a agravada fosse reintegrada na posse (cf. Id. nº 528624 – Pág. 3/4), do lote em discussão, não merecendo, pois, qualquer reparo.

No que se refere à aplicação da teoria do adimplemento substancial, pode-se, quando muito, admitir a tese liberatória somente no caso de inadimplemento irrisório, ou seja, quando a obrigação contratual estiver quase inteiramente cumprida, como, por exemplo, falta de pagamento de apenas uma parcela, mora ínfima, que não gera qualquer prejuízo para a parte credora.

(...)

Para a aplicação da teoria do adimplemento substancial além de as prestações terem sido substancialmente adimplidas (condição objetiva), por imperativo da boa-fé objetiva (CC, art. 422), é imprescindível que o devedor apresente fundamento idôneo para a sua mora, não podendo, simplesmente, por mero capricho, deixar de adimplir a(s) última(s) prestação(ões) contratual(ais), sob pena de se incentivar o enriquecimento sem causa (CC, art. 884), o aproveitamento da própria torpeza e, ainda, comportamentos contraditórios – exige-se boa-fé do credor, dado o adimplemento substancial da avença, mas não do devedor, o outro polo da relação jurídica.

No caso, ainda que o agravante esteja inadimplente com 12 parcelas (prestações de nº 55; 56; 61; 63 a 68 e 70 a 72) das 72 prestações a que se obrigou a liquidar, essa situação é incompatível com o que pode dar quantum debeatur respaldo à teoria do adimplemento substancial, pois, como não se revela, sob qualquer enfoque, dívida irrisória, não se pode dizer que o valor adimplido guarda extrema proximidade com o valor total da contratação (cf. Id. 528617), **não tendo o agravante apresentado qualquer justificativa para o inadimplemento, tampouco purgou a mora no prazo legal conferido**.

A hipótese é de contrato de compra e venda com cláusula resolutiva expressa (cf. Cláusula 15 – Id. 528613 – Pág. 04), e

neste caso, se o devedor/agravante deixou de pagar a contraprestação devida e, comprovada a mora do devedor por notificação formal, está autorizada a reintegração da credora/agravada na posse do imóvel como corretamente decidido pelo MM. Juiz (grifamos).

Cumprе destacar que os fundamentos utilizados pela Corte local, de que o agravante não purgou a mora no prazo devido, bem como de se tratar de contrato com cláusula resolutiva expressa, não foram impugnados pela parte nas razões de seu recurso especial, circunstância que atrai a aplicação da Súmula 283/STF.

Destaca-se, ainda, que respectivas circunstâncias fáticas (ausência de purgação da mora no momento oportuno e contrato com cláusula resolutiva) não se fazem presentes nos acórdãos paradigmas ofertados pela parte agravante para fins de demonstração da suscitada divergência jurisprudencial, além do fato de que todos os casos apresentados nos paradigmas remetem-se a contratos diversos da compra e venda de imóvel, sendo notória a ausência de similitude fática com a presente demanda.

Por outro lado, esta Corte Superior tem firme posicionamento, na esteira e entendimento firmado pelo Supremo Tribunal Federal, de que não cabe recurso especial, em regra, contra provimento de natureza cautelar ou antecipatória, face ao caráter precário de que é revestido, a par de estar intrinsecamente ligado aos fatos da causa, como ensinam os enunciados n. 735 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

Assim:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SOCIEDADE. DISSOLUÇÃO PARCIAL. DATA. DECISÃO DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 7/STJ E 735/STF.

1. A jurisprudência deste STJ, à luz do disposto no enunciado da Súmula 735 do STF, entende que, via de regra, não é cabível recurso especial para reexaminar decisão que defere ou indefere liminar ou antecipação de tutela, em razão da natureza precária da decisão, sujeita à modificação a qualquer tempo, devendo ser confirmada ou revogada pela sentença de mérito. Apenas violação direta ao dispositivo legal que disciplina o deferimento da medida autorizaria o cabimento do recurso especial, no qual não é possível decidir a respeito da interpretação dos preceitos legais que dizem respeito ao mérito da causa.

Superior Tribunal de Justiça

3. A verificação do preenchimento ou não dos requisitos necessários para a antecipação de tutela, no caso em apreço, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, inviável em sede de recurso especial, a teor do enunciado n° 7 da Súmula do STJ, respectivamente.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1085584/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 5/12/2017, DJe 14/12/2017)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Deixo de majorar os honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, tendo em vista a ausência de condenação na origem, uma vez que o recurso especial foi interposto em sede de agravo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 03 de outubro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora