

# *Superior Tribunal de Justiça*

## **AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.190.042 - MS (2017/0269522-1)**

**RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI**  
**AGRAVANTE : HEDGE SERVIÇOS EM LOTES E TERRENOS LTDA.**  
**ADVOGADOS : BARBARA ANDRADE DE ALMEIDA PRADO E OUTRO(S) -**  
**MS015805**  
**RICARDO DE SOUZA VARONI - MS016683**  
**THIAGO NOVAES SAHIB - MS016795**  
**AGRAVADO : VICENTE PEREIRA**  
**ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO**  
**SUL**

### **DECISÃO**

Cuida-se de agravo (art. 1.042 do CPC/15) interposto por HEDGE SERVIÇOS EM LOTES E TERRENOS LTDA em face da decisão acostada a fls. 341-345 e-STJ que, em juízo prévio de admissibilidade, negou seguimento ao recurso especial manejado pelos ora agravantes.

O apelo extremo, fundado na alínea "a" do permissivo constitucional, fora deduzido em desafio ao acórdão de fls. 240-253 e-STJ, proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. PRELIMINAR REJEITADA. APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL DO CONTRATO. PAGAMENTO DA TOTALIDADE DO DÉBITO DURANTE O TRÂMITE DA AÇÃO. POSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO.

Reforma-se a sentença que acolheu o pedido de rescisão do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel sem considerar o depósito em juízo da totalidade do débito do contrato durante o trâmite da ação.

A teoria do adimplemento substancial visa a impedir a resolução do contrato realizado entre as partes, caso o devedor tenha efetuado o pagamento de parcela considerável da avença.

Aplica-se a teoria do adimplemento substancial do contrato, porquanto, no caso, o réu pagou a totalidade do valor inadimplido, além das parcelas vincendas do contrato, ensejando sua quitação.

Com a aplicação da teoria do adimplemento substancial conclui-se que a retomada do bem pretendido e a consequente resolução do contrato de compromisso de compra e venda tornam-se medidas desproporcionais diante do cumprimento integral da avença, ainda que ocorrido durante o trâmite do processo.

Opostos embargos de declaração (fls. 258-263 e-STJ), esses foram rejeitados (fls. 270-275 e-STJ).

Nas razões de recurso especial, alegou a insurgente que o acórdão recorrido violou os seguintes dispositivos de lei federal: (i) art. 421, 422, 475, 313 334 e 335 do Código Civil e art. 32, da Lei 6.766/79, defendendo, em resumo, ser devida a rescisão do

contrato de compra e venda de imóvel, sendo inaplicável ao caso a teoria do adimplemento substancial, pois violada a boa-fé objetiva, ressaltando que o depósito judicial tardio não teria liberado o devedor de sua obrigação, especialmente porque não respeitado o prazo de trinta dias previsto na legislação específica para a purga da mora, acusando, por fim, não ter sido depositado o valor remanescente do débito; (ii) art. 20 do CPC/73, defendendo que a manutenção do contrato implica sucumbência mínima da recorrente, devendo ser invertido o ônus do pagamento de honorários advocatícios. Argumentou, ainda, que, em decorrência da rescisão, são devidas taxa de fruição do imóvel, retenção de valores pagos a título de multa contratual e pagamento por comissão de corretagem

Contrarrazões a fls. 324-337 e-STJ.

Em juízo prévio de admissibilidade, a corte de origem negou seguimento ao apelo nobre indicando ausência de prequestionamento e por aplicação das Súmulas 7/STJ e 83/STJ.

Inconformados, interpuseram o presente agravo (art. 1.042 do CPC/15), cuja minuta está acostada a fls. 349-363 e-STJ, por meio do qual pretende ver admitido o recurso especial.

Contraminuta a fls. 349-363 e-STJ.

É o relatório. Decide-se.

O recurso especial não comporta provimento.

1. Não prosperam as alegações de afronta aos artigos 421, 422, 475, 313 334 e 335 do Código Civil e art. 32, da Lei 6.766/79

1.1. De início, registre-se que o art. 32 da Lei 6.766/79 não foi objeto de discussão no aresto impugnado, de modo que não preenche o requisito do prequestionamento. Nos termos da jurisprudência deste Tribunal Superior, *"Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal."* (AgRg no AREsp 519.518/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 03/05/2018, DJe 25/05/2018).

No mesmo sentido, citam-se: AgInt no REsp 1668409/MG, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 17/05/2018, DJe 24/05/2018; AgInt no REsp 1599354/PR, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 22/11/2016, DJe 30/11/2016; AgInt no AREsp 1081236/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/08/2017, DJe 05/09/2017.

Uma vez que o Tribunal de origem não proferiu decisão a respeito da controvérsia trazida a esta Corte superior, a despeito da interposição de embargos de declaração, é inviável admitir o recurso especial quanto a esse ponto, uma vez ausente o requisito do prequestionamento. conforme o enunciado nº 211 da Súmula do STJ: *Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal "a quo"*.

1.2. No mais, a reforma do acórdão, como pretendida pela insurgente, demanda reexame das provas contidas nos autos. Segundo os autos, a Corte de origem reformou a sentença que, em sede de ação de rescisão contratual proposta pela ora recorrente, julgou procedentes os pedidos iniciais

Essencialmente, o Tribunal *a quo* verificou que, realizado adimplemento

# Superior Tribunal de Justiça

considerável antes da propositura da demanda, o promitente-comprador depósito em juízo das quantias cobradas, conforme lhe fora permitido no curso da demanda, quitando, assim, a dívida pendente.

Cita-se o excerto correspondente (fl. 251 e-STJ, sem grifos no original):

Afirma o recorrente que na defesa apresentada às fls. 70-86 dos autos **requereu a consignação em juízo do valor de R\$ 4.000,00, além do pagamento de 12 (doze) parcelas de R\$ 456,34 para quitação daquelas inadimplidas e das parcelas vincendas do contrato, na importância de R\$ 147,78 cada, totalizando R\$ 597,78 mensais.**

Com efeito, da análise dos autos, verifico que as partes firmaram um contrato de compra e venda de um imóvel, em 3.8.2007, o qual previa o pagamento de 98 prestações mensais de R\$ 136,00 (fls. 21-23).

Alega a empresa apelada que o requerido, ora apelante, encontrava-se inadimplente desde a 48ª parcela, ficando inadimplente com as 50 restantes, as quais, de acordo com a planilha juntada às fls. 32-35 dos autos, correspondiam a um débito no valor total de R\$ 8.273,98.

No caso, embora o apelante tenha pago anteriormente à propositura da presente ação aproximadamente 50% do valor do contrato, efetuou durante o trâmite do processo a quitação do débito, conforme se verifica no extrato da subconta aberta para a consignação dos valores mensais (fls. 176-177), onde consta o depósito do valor total de R\$ 11.761,21.

Assim, observa-se que **houve o pagamento da totalidade do contrato avençado, exceto eventual atualização do débito que poderá ser verificada em sede de liquidação de sentença.**

Como é cediço, a teoria do adimplemento substancial visa a impedir a resolução do contrato realizado entre as partes, caso o devedor tenha efetuado o pagamento de parcela considerável da avença.

No presente caso, **impõe-se a aplicação da teoria do adimplemento substancial do contrato, porquanto o réu pagou a totalidade do valor inadimplido, além das parcelas vincendas do contrato, ensejando sua quitação.**

Com a aplicação da teoria do adimplemento substancial, portanto, **conclui-se que a retomada do bem pretendido e a consequente resolução do contrato de compromisso de compra e venda tornam-se medidas desproporcionais diante do adimplemento da avença.**

O acórdão impugnado está, portanto, fundamentado no quadro fático singular formado na presente demanda. A revisão do aresto no sentido pretendido pela recorrente exigiria proceder a nova interpretação das cláusulas contratuais e, ainda, derruir a convicção formada nas instâncias ordinárias sobre a desproporcionalidade da rescisão contratual frente aos pagamentos efetuados. Essas medidas não são possíveis pela via estreita do recurso especial, conforme os enunciados da Súmula do STJ nº 5: *A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial* e nº 7: *A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*.

*Nesse sentido:*

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.  
ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/1973.  
INEXISTÊNCIA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. TEORIA DO  
ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. REVISÃO DO JULGADO.  
IMPOSSIBILIDADE.

# Superior Tribunal de Justiça

INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 535 do CPC/1973, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

2. A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos e a análise das cláusulas contratuais pactuadas entre as partes, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto nos enunciados sumulares n. 5 e 7 deste Tribunal Superior.

3. Inviável o conhecimento do dissídio jurisprudencial quando a questão foi decidida com base nas peculiaridades fáticas dos casos, a justificar a incidência da Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 952.217/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/04/2017, DJe 04/05/2017)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. NÃO PROVIMENTO. 1. Não tendo havido o prequestionamento dos temas ventilados nas razões do recurso especial, incide o enunciado 211 da Súmula do STJ. 2. Inviável o recurso especial cuja análise impõe reexame do contexto fático-probatório da lide (Súmula 7 do STJ). 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 403.340/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/11/2014, DJe 26/11/2014)

2. A recorrente alega violação ao artigo 20 do CPC/73, porquanto o aresto impugnado deveria ter considerado mínima a sucumbência da autora no caso. Conforme a jurisprudência desta Corte superior, a decisão acerca da sucumbência, decadência em parte mínima do pedido e o arbitramento dos honorários advocatícios exige o exame do conjunto fático-probatório dos autos, não sendo suscetível de revisão em sede de recurso especial, por força do óbice enunciado na Súmula 7/STJ. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESTAÇÃO DE SERVIÇO TELEFÔNICO. INADIMPLEMENTO DE OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. DANO MORAL. IMPROCEDÊNCIA. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. SUCUMBÊNCIA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7/STJ.

[...]

3. A sucumbência recíproca ou em parte mínima, estabelecida pelo Tribunal de origem, envolve contexto fático-probatório, cuja análise e revisão revelam-se interditas a esta Corte Superior, em face do óbice contido na Súmula 7 do STJ. Precedentes.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 600.417/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL

# *Superior Tribunal de Justiça*

GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 06/10/2016, DJe 19/10/2016)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOJA NÃO ENTREGUE. DANOS EMERGENTES. PROCEDÊNCIA. OMISSÃO E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO INEXISTENTES. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 186, 393 E 927, TODOS DO CÓDIGO CIVIL. DEVER DE INDENIZAR RECONHECIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. REDISTRIBUIÇÃO DA VERBA HONORÁRIA. INVIABILIDADE. PEDIDOS DOS AUTORES PLENAMENTE ACOLHIDOS. REFORMA DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ.

[...]

5. A revisão do montante fixado a título de honorários advocatícios e da existência de sucumbência recíproca ou mínima exigiria nova análise de aspectos fáticos da causa, providência vedada em recurso especial, a teor da Súmula nº 7 desta Corte.

6. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 712.815/RJ, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/06/2016, DJe 01/07/2016)

Citam-se, ainda, os seguintes precedentes: **EDcl no REsp 1376361/RN**, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 19/05/2016, DJe 31/05/2016; **EDcl no AgInt no REsp 1591194/SP**, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 04/08/2016, DJe 17/08/2016; **AgRg no REsp 1220766/RS**, Rel. Ministro ANTONIO SALDANHA PALHEIRO, SEXTA TURMA, julgado em 30/06/2016, DJe 01/08/2016.

3. Do exposto, nega-se provimento ao agravo em recurso especial. Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 07 de outubro de 2019.

**MINISTRO MARCO BUZZI**

Relator