

RECURSO ESPECIAL Nº 1.604.044 - RJ (2015/0103742-5)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : RICARDO RIBEIRO REIS
ADVOGADOS : MOISÉS RODRIGUES E OUTRO(S) - RJ058800
SERGIO MORAES LOUDEIRO
RECORRIDO : LUCIA RODRIGUES PEREZ
RECORRIDO : JOSE CARLOS DE FIGUEIREDO
ADVOGADO : JUSSARA ASSUMPTÃO PINHA FERREIRA - RJ044773

EMENTA

CIVIL. PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. **RECURSO INTERPOSTO NA VIGÊNCIA DO CPC/73.** AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ALEGAÇÃO DE INADIMPLÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. AFASTAMENTO. REVISÃO. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO

DECISÃO

RICARDO RIBEIRO REIS (RICARDO) ajuizou ação rescisória cumulada com perdas e danos contra LUCIA RODRIGUES PEREZ e JOSE CARLOS DE FIGUEIREDO (LUCIA e JOSÉ CARLOS) afirmando que os requeridos estão inadimplentes com o pagamento do valor previsto no contrato de compra e venda do imóvel, pretendendo, portanto, a rescisão e a sua reintegração na posse.

LUCIA e JOSÉ CARLOS apresentaram reconvenção afirmando a culpa de RICARDO ao não providenciar a baixa na hipoteca dentro do prazo ajustado.

Em primeiro grau, a ação foi extinta sem julgamento do mérito, por falta de interesse processual quanto aos pedidos de desfazimento do negócio jurídico; devolução das quantias pagas e taxa de ocupação e procedente o pedido de condenação de LUCIA e JOSÉ CARLOS ao pagamento do saldo remanescente;

RICARDO apelou e o Desembargador relator, nos termos do art. 557, *caput*, do CPC/73, negou seguimento ao recurso.

Os embargos de declaração opostos por RICARDO foram providos para corrigir o valor remanescente (e-STJ, fls. 405/410).

Posteriormente, RICARDO interpôs agravo regimental alegando a impossibilidade de se reconhecer o adimplemento substancial, tendo o recurso sido desprovido pelo TJRJ em acórdão, assim ementado:

Superior Tribunal de Justiça

AGRAVO INOMINADO EM APELAÇÃO CÍVEL DIREITO CIVIL AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM ORDINÁRIO. COMPRA VENDA DE IMÓVEL EXTINÇÃO DO PROCESSO. SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. NO TOCANTE AO PEDIDO RECONVENCIONAL E PRINCIPAL, QUE OBJETIVA A RESCISÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS E PAGAMENTO DA TAXA DE OCUPAÇÃO. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE COBRANÇA DE QUANTIA REMANESCENTE DO ADITIVO CONTRATUAL. IRRESIGNAÇÃO DO AUTOR E RECONVINDO (VENDEDOR). HIPÓTESE DE ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL DE JUSTIÇA QUANTIA REMANESCENTE QUE FOI DEVIDAMENTE APURADA PELO CONTADOR JUDICIAL SENTENÇA RETIFICADA APENAS QUANTO AO VALOR REMANESCENTE DEVIDO. AGRAVO INOMINADO QUE NADA VEICULA DE NOVO. SEJA NO PLANO DOS FATOS, SEJA NA DIMENSÃO JURÍDICA, DE MODO QUE NÃO SE PRESTA A EMBASAR A REFORMA DE MONOCRÁTICA ISENTA DE ERROR IN JUDICANDO. ERROS MATERIAIS QUE SE CORRIGEM, DE OFÍCIO. RECURSO DESPROVIDO (e-STJ, fl. 421).

Irresignado, RICARDO interpôs recurso especial com fulcro no art. 105, III, *a*, da CF, sustentando a violação dos arts. (1) 475 e 422, ambos do CC/02 e da impossibilidade de se reconhecer o adimplemento substancial do contrato porque o valor devido equivale a mais de 25% do contrato; (2) que é proporcional do pedido de rescisão do contrato porque o valor inadimplido corresponde a mais de 1/4 do valor total do imóvel e não pode ser considerado parte inexpressiva da obrigação; e, (3) ausência de boa-fé dos compradores que a mais de 10 anos usufruem do imóvel sem o devido pagamento.

Foram apresentadas as contrarrazões (e-STJ, fls. 447/452).

É o relatório.

DECIDO.

O recurso especial não merece prosperar.

De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado 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.

Superior Tribunal de Justiça

(1), (2) e (3) Do mérito

RICARDO sustentou a violação dos arts. 475 e 422, ambos do CC/02 e da impossibilidade de se reconhecer o adimplemento substancial do contrato porque o valor devido equivale a mais de 25% do contrato. Alegou que o pedido de rescisão do contrato é devido porque o valor inadimplido corresponde a mais de 1/4 do valor total do imóvel e não pode ser considerado parte inexpressiva da obrigação. Aduziu a ausência de boa-fé dos compradores que a mais de 10 anos usufruem do imóvel sem o devido pagamento.

O TJRJ consignou que estava caracterizado o adimplemento substancial do contrato e a concordância de RICARDO com o valor apurado pelo contador judicial, não havendo interesse na extinção do contrato, confira-se:

07. Com efeito, deve ser mantida r. sentença, porquanto se viu que não subsistem os motivos indicados pelos réus e reconvintes. Ora apelados, como a causa de pedir reconventional consubstanciada no desfazimento do negócio jurídico, eis que diante do adimplemento quase integral da dívida, bem como da concordância do autor e reconvindo. Ora apelante, com os valores apurados pelo contador judicial (fls. 224/229), não interessa a nenhuma das partes a extinção do pactuado.

08. Sob tal aspecto, a falta superveniente de interesse processual está concretizada, eis que a hipótese é de adimplemento substancial [...] (e-STJ, fls. 424/425).

Assim, a alteração das conclusões adotadas pelo TJRJ quanto à existência do adimplemento substancial da dívida, como pretendido pelo recorrente, demandaria, necessariamente, exame do acervo fático-probatório constante dos autos e a análise das cláusulas contratuais pactuadas entre as partes, providência vedada em recurso especial.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. JULGAMENTO ANTECIPADO. CERCEAMENTO DE DEFESA. TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL. AFASTAMENTO. REVISÃO. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA Nº 7/STJ. JUROS. PREVISÃO CONTRATUAL. SÚMULA Nº 5/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Alterar a conclusão do tribunal local acerca da não adoção da

Superior Tribunal de Justiça

teoria do adimplemento substancial e o afastamento da exceção de contrato não cumprido demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusula contratual, procedimentos obstados pelas Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1.450.979/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 23/9/2019, DJe 26/9/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/1973. INEXISTÊNCIA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. AGRAVO IMPROVIDO.

[...]

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, j. 25/4/2017, DJe 4/5/2017)

Incidirá quanto ao ponto os óbices das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 07 de outubro de 2019.

MINISTRO MOURA RIBEIRO
Relator