

Superior Tribunal de Justiça

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.512.754 - PE
(2019/0152899-0)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : IZABEL GONCALO DA SILVA
ADVOGADOS : LEONARDO MONTENEGRO DUQUE DE SOUZA - PE020769
MARCELO LUIZ SIMÕES DE SIQUEIRA JÚNIOR E
OUTRO(S) - PE035014
AGRAVADO : PECUÁRIA SÃO FRANCISCO LTDA
AGRAVADO : ALPHAVILLE RECIFE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : LUCIANA NAZIMA E OUTRO(S) - SP169451
MIRELLA MARILIA GUEDES DE SOUZA MORAES -
PE040286

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 11 E 489, DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA RECURSAL. MAJORAÇÃO.

1. Ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse, fundada no inadimplemento dos instrumentos particulares de compromisso de compra e venda firmados.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação dos arts. 11 e 489, do CPC/15.
4. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
6. O reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
7. Agravo em recurso especial conhecido. Recurso especial não conhecido, com majoração de honorários.

DECISÃO

Superior Tribunal de Justiça

Em face das razões de fls. 1733/1736 (e-STJ), reconsidero a decisão da Presidência do STJ de fls. 1729/1730 (e-STJ) e passo a novo exame do recurso interposto por IZABEL GONÇALO DA SILVA, contra decisão interlocutória que negou seguimento a recurso especial fundamentado, exclusivamente, na alínea “a” do permissivo constitucional.

Agravo em recurso especial interposto em: 09/10/2018.

Concluso ao gabinete em: 30/09/2019.

Ação: de rescisão contratual c/c reintegração de posse, ajuizada por PECUÁRIA SÃO FRANCISCO LTDA. e ALPHAVILLE RECIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., em face da agravante, fundada no inadimplemento dos instrumentos particulares de compromisso de compra e venda firmados.

Sentença: julgou parcialmente procedente a ação e a reconvenção, nos seguintes termos (e-STJ, fls. 1236/1237):

Ante o exposto, com apoio no art. 269, I, CPC, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE os pedidos da ação unicamente para decretar a rescisão do contrato firmado entre os contendores, autorizando a reintegração da parte autora na posse dos imóveis objeto da lide.

Em continuidade, tenho por imperativo julgar PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos da reconvenção para:

- a. Decretar a rescisão contratual, com abstenção de exigência acerca da lavratura de escritura pública definitiva;
- b. Impor às empresas reconvinadas a obrigação de restituir a integralidade dos valores pagos pela reconvinte, corrigidos pelo índice IGPM/FGV, com juros moratórios legais (1% a.m.) a partir da ciência acerca da revoncenção;
- c. Condenar as reconvinadas ao pagamento da multa contratual no valor de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do preço dos lotes da reconvinte autora, limitado a 10% (dez) por cento, a partir de 07 de setembro de 2008. Fica afastada, outrossim, a cláusula penal subsidiária.
- d. Atribuir às vendedoras/acionantes a responsabilidade por todas e eventuais taxas e contribuições relativas à manutenção do bem, incluídas as taxas extras e os valores devidos a título de IPTU, sendo ainda declarada nula para todos os fins de direito a Cláusula 6.2 do contrato de promessa de compra e venda alhures mencionado
- e. Condenar as empresas quereladas ao pagamento de

Superior Tribunal de Justiça

indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (sete mil reais), com correção pela Tabela ENCOGE a partir deste julgado (Súmula 362, STJ) e juros moratórios legais desde a ciência acerca da reconvenção.

Ficam de logo cientes os contendores que a reintegração possessória acha-se condicionada ao depósito nos autos do valor integral da condenação.

Tendo a compradora/reconvinte decaído na parte mínima do pedido, condeno a parte sucumbente no pagamento das custas processuais e em honorários advocatícios que fixo em dez por cento (10%) sobre o valor final da condenação pecuniária que lhe foi imposta, arrimado no art. 20, §3º, CPC.

Acórdão: deu provimento à apelação interposta pelas agravadas, nos termos da seguinte ementa:

EMENTA: APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLÊNCIA DA COMPRADORA. ATRASO NO PAGAMENTO DAS PARCELAS. RECONVENÇÃO APRESENTADA. ALEGAÇÃO DE INADIMPLÊNCIA POR PARTE DAS VENDEDORAS. ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA E LAZER. ATRASO. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. INADIMPLÊNCIA PRÉVIA DA APELADA. CULPA PELA RESCISÃO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE 15%. LOTEAMENTO INDIVIDUALIZADO. IPTU. RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. NÃO CABIMENTO. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. HONORÁRIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. ARTIGO 86, NCPC. RECURSO PROVIDO.

1. De acordo o artigo 476, do Código Civil, "nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro";

2. No presente caso, embora ambas as partes estejam inadimplentes, a Compradora/Apelada iniciou o atraso no pagamento das parcelas no ano de 2007, ou seja, antes do término do prazo das Vendedoras/Apelantes de entregar as obras de infraestrutura e lazer, que seria, aproximadamente, em 07/03/2008 e 07/09/2008;

3. Assim, não pode a Apelada pleitear a resolução do contrato alegando inadimplência das Apelantes quando descumpriu previamente a sua obrigação contratual;

4. Ocorrendo a rescisão por culpa da compradora, devem ser devolvidos os valores pagos por ela, assistindo às vendedoras o direito de reter percentual do montante, a título de indenização pelos prejuízos suportados, de acordo com as peculiaridades do presente caso;

5. Tratando-se de contrato de compra e venda de lote de terreno, a cobrança do IPTU deve ser repassada ao particular/comprador quando o loteamento é individualizado e isso ocorreu no momento da assinatura do contrato pela Apelada, a qual adquiriu unidades autônomas determinadas e passou a ser detentora da posse, mesmo que precária;

6. O simples atraso na entrega do imóvel, por si só, não é capaz de justificar o pleito indenizatório, tratando-se o presente caso de mero descumprimento contratual;

7. Consoante estabelece o artigo 86, do NCPC, se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão recíproca e proporcionalmente distribuídos entre eles os honorários advocatícios. Recurso provido.

Embargos de declaração: opostos pelas agravadas, não foram conhecidos e opostos pela agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 11, 489 e 1.022, II, parágrafo único, III, do CPC/15, dos arts. 113, 422 e 476, do CC/02 e do art. 39 do CDC.

Afirma que haveria omissão e erro na reapreciação da prova quanto à decretação de sua inadimplência anterior, bem como omissão quanto ao termo para incidência do IPTU e taxa condominial.

Sustenta que não houve a sua inadimplência prévia e que a inadimplência de parcelas antigas e não consecutivas não poderiam ser consideradas como motivo justo para rescisão da promessa de compra e venda por sua culpa. Haveria a quebra da boa-fé objetiva por parte das agravadas.

Aduz que apenas com o atraso na entrega do bem é que houve a suspensão integral dos pagamentos, o que seria permitido em decorrência da exceção do contrato não cumprido.

Por fim, assevera que não teria responsabilidade no pagamento da taxa de manutenção e taxas extras, pois não teria sido imitada na posse do imóvel, bem como que a cláusula contratual que estabelece a sua responsabilidade pelo pagamento do IPTU seria abusiva.

É O RELATÓRIO. DECIDO.

- Julgamento: CPC/15

- Da violação do art. 1.022 do CPC/15

É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/15 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. A propósito, confira-se: AgInt nos EDcl no AREsp 1.094.857/SC, 3ª Turma, DJe de 02/02/2018 e AgInt no AREsp 1.089.677/AM, 4ª Turma, DJe de 16/02/2018.

No particular, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente, acerca da inadimplência anterior da agravante e do termo para incidência do IPTU e demais taxas (e-STJ, fl. 1343/1346 e 1474), de maneira que os embargos de declaração opostos pelo agravante de fato não comportavam acolhimento.

Assim, observado o entendimento dominante desta Corte acerca do tema, não há que se falar em violação do art. 1.022 do CPC/2015, incidindo, quanto ao ponto, a Súmula 568/STJ.

- Da violação dos arts. 11 e 489, do CPC/15

Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação dos arts. 11 e 489, do CPC/15.

- Da fundamentação deficiente

Constata-se, da leitura das razões do recurso especial, que quanto às taxas condominiais, a agravante não alega violação a qualquer dispositivo infraconstitucional, o que importa na inviabilidade do recurso especial ante a incidência da Súmula 284/STF.

- Da ausência de prequestionamento

O acórdão recorrido não decidiu acerca dos arts. 113 e 422, do CC/02 e do art. 39 do CDC, indicados como violados, apesar da interposição de embargos de declaração. Por isso, o julgamento do recurso especial é inadmissível. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 211/STJ.

- Do reexame de fatos e da interpretação de cláusulas contratuais

Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à conclusão acerca do inadimplemento prévio da agravante e da impossibilidade dela utilizar o princípio da exceção do contrato não cumprido em sua defesa, da possibilidade do abatimento das despesas porventura inadimplidas incidentes sobre o imóvel durante a sua posse, bem como da validade da cláusula que estabeleceu a responsabilidade da agravante pelo pagamento do IPTU, exige o reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais, vedados em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

Forte nessas razões, reconsidero a decisão de fls. 1729/1730 (e-STJ), CONHEÇO do agravo e, com fundamento no art. 932, III, do CPC/15, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado da parte agravada em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente em 10% sobre o valor da condenação imposta à agravante (e-STJ, fls. 1348 e 1476) para 12%.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar sua condenação ao pagamento das penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

Publique-se. Intimem-se.

Superior Tribunal de Justiça

Brasília, 07 de outubro de 2019.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

