

RECURSO ESPECIAL Nº 1.834.059 - SP (2019/0252999-3)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : **AD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **JOSÉ THEOPHILO FLEURY - SP133298**
 : **LUCILLO FERNANDES DE FARIA - SP358251**
RECORRIDO : **EDILBERTO DE ARAUJO FILHO**
ADVOGADO : **WILLIANS CESAR FRANCO NALIM - SP277378**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022, PARÁGRAFO ÚNICO, II, DO CPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA. OMISSÕES: TEORIA DO INADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL INVERSA E RESPONSABILIDADE POR IPTU E TAXAS ASSOCIATIVAS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL CONFIGURADA.

1. Verificadas omissões por parte do tribunal de origem acerca de pontos suscitados pela parte recorrente desde a primeira instância, relativos à aplicação inversa da teoria do adimplemento substancial do contrato e de responsabilidade da parte recorrida por impostos e taxas condominiais incidentes sobre o imóvel, cabível a anulação do acórdão de julgamento de embargos de declaração opostos pela parte recorrente.

2. Recurso especial provido.

DECISÃO

1. Cuida-se de recurso especial interposto por AD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição da República, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CONSELHEIRO FURTADO, assim ementado:

APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Rescisão contratual motivada pelo desinteresse do adquirente Sentença de improcedência Inconformismo do autor - Acolhimento - Possibilidade do adquirente pleitear a rescisão do contrato com restituição das quantias pagas - Súmulas 1 do TJSP e 543 do STJ - Restituição das partes ao estado anterior - Devolução dos valores pagos, com retenção Abusividade bem reconhecida das retenções previstas em contrato - Caso concreto que demonstra ser razoável a retenção no percentual de 20% dos valores pagos a título de indenização pelas despesas geradas,

segundo entendimento do STJ e precedentes desta C. Câmara - Sentença reformada Procedência parcial do pedido - DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Em suas razões recursais, aponta a parte recorrente, além de dissídio jurisprudencial, ofensa ao disposto nos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil e 421, 422, 187 e 884 do Código Civil.

Sustenta nulidade do acórdão recorrido, pois, não obstante a oposição de embargos de declaração, não foram sanados os vícios apontados de omissão acerca da questão de aplicação inversa da teoria do adimplemento substancial do contrato e de responsabilidade da parte recorrida impostos e taxas condominiais incidentes sobre o imóvel.

Defende que "não se deve considerar resolvida uma determinada obrigação quando a atividade do devedor, embora não tendo sido perfeita ou não tendo atingido o fim proposto, aproxima-se consideravelmente do seu resultado final. Ou seja, tem sido inadmitida a extinção de determinados negócios jurídicos em os quais o inadimplemento se refere a parcela de menos importância, quando comparada com o conjunto de obrigações do devedor".

Alega que o transitio em julgado deve ser o termo inicial dos juros moratórios, quando a rescisão contratual de contrato de compra e venda de imóvel, decretada em ação judicial, decorre de desistência/culpa do recorrido-comprador.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 322-329.

Crivo positivo de admissibilidade na origem (fls. 349-350).

É o relatório.

DECIDO.

2. Acerca do art. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do CPC, verifica-se que a parte recorrente suscitou as questões ora ditas como omitidas pelo tribunal de origem ainda quando apresentou contestação na primeira instância, como se verifica às fls. 47-61 e-STJ.

Julgada improcedente a ação, a parte autora interpôs apelação e a parte ré, ora recorrente, apresentou contrarrazões (fls. 229-243 e-STJ), tendo suscitado novamente o debate de tais pontos.

Não obstante, ao julgar procedente a apelação, permaneceram sem serem apreciadas as teses de aplicação inversa da teoria do adimplemento substancial do contrato e de responsabilidade da parte recorrida por impostos e taxas condominiais incidentes sobre o imóvel.

A parte ora recorrente opôs embargos de declaração intentando a manifestação sobre tais questões, ao que obteve o seguinte julgamento:

Sustenta a embargante que o venerando acórdão não deu correta solução à lide, havendo vícios no julgado, que não analisou a questão do

adimplemento substancial suscitada no curso do processo e não se manifestou acerca dos impostos e taxas envolvendo o imóvel, além de haver equivocada condenação da ré ao ônus da sucumbência, pleiteando, assim, efeitos modificativos e finalidade de prequestionamento.

Tempestivos os embargos, deles se conhece.

Estabelece o artigo 1.022. do Código de Processo Civil, que "cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para: I - esclarecer obscuridade ou eliminar contradição; II suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento; III - corrigir erro material."

Sustenta a embargante que o venerando acórdão não deu correta solução à lide. havendo vícios no julgado, que não analisou a questão do adimplemento substancial suscitada no curso do processo e não se manifestou acerca dos impostos e taxas envolvendo o imóvel, além de haver equivocada condenação da ré ao ônus da sucumbência, pleiteando, assim, efeitos modificativos e finalidade de prequestionamento.

Tempestivos os embargos, deles se conhece.

Estabelece o artigo 1.022. do Código de Processo Civil, que "cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para: I - esclarecer obscuridade ou eliminar contradição; II suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento; III - corrigir erro material." (fls. 316 - 317 e-STJ)

Assim, nada tendo sido manifestado pelo tribunal de origem acerca das alegações expressas da parte recorrente, merece acolhida a insurgência recursal, pois verificada a ocorrência de violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil

3. Ficam prejudicadas as demais questões suscitadas no recurso especial.

4. Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para cassar o acórdãos proferido em julgamento de embargos de declaração e determinar o retorno dos autos ao tribunal de origem para apreciação das omissões apontadas.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 22 de novembro de 2019.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator