

RECURSO ESPECIAL Nº 1.518.807 - MG (2013/0186236-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **TÂNIA MARIA FIGUEIREDO ROCHA**
ADVOGADOS : **HENRIQUE CARLOS OLIVA - MG020464**
 OLIVER AQUINO DE OLIVA - MG074343
 THIAGO FERNANDES MAIA MEIRELES E OUTRO(S) - MG124918
RECORRIDO : **ANA LUCIA FERREIRA MARQUES**
RECORRIDO : **VALDOEDE MARQUES DA SILVA**
ADVOGADO : **BERTOLDO PEREIRA DE SOUZA - MG038590**

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por TÂNIA MARIA FIGUEIREDO ROCHA com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

"Promessa de compra e venda de imóvel rural - Rescisão contratual - Ausência de notificação - Impossibilidade jurídica do pedido.- Em promessa de compra e venda de imóvel rural, havendo inadimplência, a avença somente pode ser rescindida após prévia notificação, para constituição em mora do devedor, conforme disposto no art. 14, do Decreto -Lei 58/37.- Sendo a notificação necessária para demonstrar a mora, que é o motivo do pedido de rescisão contratual, a sua inobservância implica impossibilidade jurídica do pedido e extinção do processo sem resolução do mérito." (e-STJ, fl. 334)

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 360/365).

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta violação aos arts. 219 e 535 do Código de processo Civil/73; 397 e 481 do Código Civil, bem como divergência jurisprudencial. Sustenta, em síntese, a) negativa de prestação jurisdicional; b) "*por se tratar de um contrato de compra e venda, o inadimplemento por parte dos réus se verifica pela ausência de pagamento do valor combinado pelas partes pelo bem imóvel*" (e-STJ, fl. 382); e c) "*a notificação prévia é suprida pela citação válida dos réus*"(e-STJ, fl. 383).

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório. Passo a decidir.

No recurso em exame, aplica-se o Enunciado nº 2 do Plenário do STJ: "*Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até*

17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça".

No que se refere à negativa de prestação jurisdicional, não se vislumbra a alegada violação ao art. 535, II, do CPC/1973, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas. De fato, inexistente qualquer omissão no aresto recorrido, porquanto o Tribunal local, malgrado não ter acolhido os argumentos suscitados pelo recorrente, manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide.

Impende ressaltar que *"se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte"* (AgRg no Ag 56.745/SP, Relator o eminente Ministro **CESAR ASFOR ROCHA**, DJ de 12.12.1994). Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados: REsp 209.345/SC, Relator o eminente Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, DJ de 16.05.2005; REsp 685.168/RS, Relator o eminente Ministro **JOSÉ DELGADO**, DJ de 02.05.2005.

Acrescente-se que, conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o magistrado não está obrigado a se pronunciar sobre todos os pontos abordados pelas partes, mormente quando já tiver decidido a controvérsia sob outros fundamentos (EDcl no REsp 202.056/SP, 3ª Turma, Rel. Min. **CASTRO FILHO**, DJ de 21.10.2001).

Quanto à ausência de notificação prévia da parte requerida, concluiu o Tribunal de origem:

"No caso, verifica-se que os apelados não foram previamente notificados e constituídos em mora, não se tendo oportunizado, então, a purgação da mora. Vê-se que houve tentativa de notificação (ff. 148/149), mas esta não se concretizou, de modo que não houve preenchimento do requisito necessário para se buscar a rescisão contratual.

A ausência deste requisito gerou a carência de ação, mas não pela falta de interesse de agir, como consignado na sentença e na decisão acima citada. A meu sentir, a apelante é carecedora da ação pela impossibilidade jurídica do pedido. (...) Conforme supra

mentionado, a notificação para que os recorridos fossem constituídos em mora é "requisito", uma exigência para a propositura da presente ação de rescisão. Não tendo a recorrente cumprido esta exigência tornou-se configurada a falta da mencionada condição da ação, ou seja, restou presente a impossibilidade jurídica do pedido." (e-STJ, fls. 339/341)

O entendimento adotado pelo Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça de que, para a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, é imprescindível a prévia interpelação do devedor para constituí-lo em mora.

Confira-se, a propósito, os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. NOTIFICAÇÃO PRÉVIA. NECESSIDADE. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR.

1. Não viola o art. 535 do CPC o acórdão que, integrado pelo julgado proferido nos embargos de declaração, dirime, de forma expressa, congruente e motivada, as questões suscitadas nas razões recursais.

2. Para a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, é imprescindível a prévia interpelação do devedor para constituí-lo em mora.

3. Agravo interno provido.

(AgInt no AREsp 917.744/MG, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2016, DJe 19/08/2016 - grifou-se)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR. INTERPELAÇÃO. NECESSIDADE. MORA EX PERSONA. SÚMULA 76/STJ. CITAÇÃO INICIAL VÁLIDA. INAPLICABILIDADE DO ART. 219. PRECLUSÃO. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA NÃO INFIRMADOS. SÚMULA 182/STJ.

1. Nos termos de pacífica jurisprudência desta egrégia Corte, o desfazimento do contrato de promessa de compra e venda exige a prévia interpelação do devedor para constitui-lo em mora.

Precedentes.

Superior Tribunal de Justiça

2. A matéria foi consolidada no enunciado da Súmula 76/STJ, segundo a qual "A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor".

3. Há necessidade de prévia notificação para configuração da mora quando se trata da modalidade *ex persona*, porquanto, segundo assentado em precedentes do Superior Tribunal de Justiça, o disposto no artigo 219 do Código de Processo Civil versa somente acerca da mora *ex re*. Além disso, a citação inicial somente se presta a constituir mora nos casos em que a ação não se funda na mora do réu, hipótese em que esta deve preceder ao ajuizamento, e que não se coaduna com a situação ora tratada.

4. Os agravantes não impugnaram a Súmula 283/STF, utilizada na decisão agravada para rechaçar o recurso especial no que toca à alegada ocorrência de preclusão. Aplica-se à espécie a Súmula 182/STJ: "É inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada."

5. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 862.646/ES, Rel. **Ministro RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 13/11/2012, DJe 11/12/2012 - grifou-se)

Diante do exposto, nos termos do art. 255, § 4º, II, do RISTJ, nego provimento ao recurso especial.

Publique-se.

Brasília (DF), 25 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator