

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.592.589 - SP (2019/0291422-1)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : HM HOTEIS E TURISMO S A
ADVOGADOS : HÉLIO RUBENS BATISTA RIBEIRO COSTA - SP137092
MARCOS ROLIM FERNANDES FONTES - SP146210
AGRAVADO : AJINOMOTO DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE
ALIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DE ASSIS - SP083291
FLÁVIA SAES COMINALE - SP169573

DECISÃO

Trata-se de agravo (art. 1042 do NCPC), interposto por HM HOTEIS E TURISMO S A, contra decisão que não admitiu recurso especial (fls. 408/410, e-STJ).

O apelo extremo, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, desafia acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fls. 314/315, e-STJ):

Julgamento antecipado do processo. Art. 330, I, do CPC de 1.973. Nulidade. Falta da prova pericial para ser conhecido o valor exato dos aluguéis que teriam sido recebidos pela adquirente do imóvel evicto enquanto permaneceu sob a sua posse, sendo alugado para terceiros. Reconvenção. Necessidade. Somente com a reconvenção seria possível à vendedora pedir a compensação desses aluguéis, tratando-se de fato novo que reclamaria do juiz a ampliação de sua atividade jurisdicional para que, conhecido e provido o pedido, se assim fosse, pudesse incluí-lo no limite objetivo da coisa julgada para permitir a compensação alvitrada. Omissão. Omissa a reconvenção, houve a preclusão com a extinção do direito, excluindo-se à necessidade dessa prova e mesmo a possibilidade de ser conhecido o pedido de compensação do crédito executado que resultaria na venda judicial.

Evicção. Venda consumada com a ressalva da evicção e que, havendo depois outras ações antes de ser outorgada a escritura, ensejaria a declaração da vendedora em que reconhece que dispõe de outro bem em garantia de qualquer disputa, execução ou cobrança contra si ajuizada por terceiros, ressaltando a boa-fé da compradora, que se mantém em harmonia com o seu comportamento nos autos.

Alegação da vendedora que a adquirente tinha conhecimento do seu passivo exigível, ainda que não houvesse a penhora naquela oportunidade. Imóvel costumeiramente sujeito a penhoras.

Irrelevância. A carta em que a vendedora ressalva a compradora de qualquer evicção, inclusive esclarecendo que disporia de outro imóvel para eventualmente responder pelos créditos reclamados nesses processos, é o que basta para conservar a boa-fé da compradora. Evicção ocorrida com a perda da propriedade. Ação julgada procedente, que se mantém, em parte, neste julgamento, sendo provido em parte mínima o recurso para diminuir os honorários de advogado de 10% para 5% ao ser relevado o valor excessivo da causa. Mitigação que se impõe em proveito da equidade. Com a equidade

, é possível abrandar a eficácia da lei em abono do interesses de todos no processo. Recurso de apelação a que se dá provimento, em parte mínima, mantida a sucumbência pelo decaimento em maior expressão.

Para que ocorra a exceção à evicção, excluindo-se a indenização devida, é necessário comprovar que a compradora, deliberadamente, excluiu a continuidade da exceção com a adoção de providências incompatíveis a respeito. Prova que somente seria possível com a juntada de documentos, dada a limitação da prova oral ao décuplo do salário mínimo. Art. 227 do CC. Honorários de advogado que embora arbitrados no mínimo de 10% sobre o “quantum debeatur” implicam em valor excessivo, pois recaem sobre a importância de R\$ 27.933,864,62. Recurso provido nesta parte para diminuí-los a 5% sobre a mesma base de cálculo.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Em suas razões de recurso especial, a recorrente aponta ofensa aos artigos 10, 141, 204, 489, § 1º, II, IV, 492, 941, § 2º, 994, IV, e 1022, II, do NCPC; 450, I, 1214, “caput”, e 1232 do CC/02.

Sustenta, em síntese: (a) a ocorrência de “error in procedendo” surgido no julgamento da apelação, pois como restou “*vencido no ponto da desnecessidade da reconvenção, o Relator deveria então pronunciar-se (rec.: julgar) as questões que deixara de analisar por entender que era necessária a reconvenção*”; (b) negativa de prestação jurisdicional; (c) cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide; (d) julgamento surpresa; (e) afronta aos limites da lide; e (f) necessidade de “*abatimento da indenização pela evicção com o tempo de uso do imóvel pela recorrida*”.

Contrarrazões (fls. 387/407, e-STJ).

Em juízo de admissibilidade, negou-se o processamento do recurso especial, pelos seguintes fundamentos: (i) não houve vulneração dos arts. 141, 489, 492 e 1.022 do NCPC; e (ii) incidência da Súmula 7/STJ.

Daí o presente agravo (art. 1042 do NCPC), buscando destrancar o processamento daquela insurgência.

Contraminuta às fls. 445/456 (e-STJ).

É o relatório.

Decido.

1. Atendidos os pressupostos de admissibilidade do agravo. Da análise do recurso especial, constata-se a relevância das razões deduzidas, o que autoriza a reautuação dos autos, nos termos do artigo 34, inciso XVI, do RISTJ, sem prejuízo do ulterior juízo definitivo de admissibilidade acerca do apelo extremo.

2. Do exposto, dou provimento ao agravo para determinar a reautuação dos autos como recurso especial, para melhor exame da controvérsia.

Publique-se.

Intimem-se.

Superior Tribunal de Justiça

Brasília (DF), 29 de novembro de 2019.

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator