

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.398.069 - SP (2018/0299137-1)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : ROBERTO NERES ROSA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVADO : AHESP ASSOCIACAO HABITACIONAL DO ESTADO DE SAO PAULO
ADVOGADO : SEBASTIÃO PEREIRA DA SILVA - SP151105

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

CONDIÇÕES DA AÇÃO. INTERESSE PROCESSUAL. OCORRÊNCIA. HIPÓTESE EM QUE TANTO PRECISA A AUTORA RECORRER AO JUÍZO QUANTO O PROCEDIMENTO POR ELA ELEITO A ISSO SE PRESTA. EVENTUAL ACOLHIMENTO DAS ALEGAÇÕES DO RECORRENTE QUE CONDUZIRIAM À IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO, NÃO À PRETENDIDA CARÊNCIA. INTERESSE PROCESSUAL BEM CARACTERIZADO. PRELIMINAR REJEITADA.

SENTENÇA. 'EXTRA PETITA'. JULGAMENTO. INOCORRÊNCIA. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE EM PARTE AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. HIPÓTESE EM QUE A INICIAL FORMULOU CLARO PEDIDO DE INDENIZAÇÃO, DEFERIDO PELO JUÍZO. AUSÊNCIA DE JULGAMENTO FORA DO POSTULADO. ALEGAÇÃO AFASTADA.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. LOTEAMENTO. RESCISÃO POR CULPA DO ADQUIRENTE. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE QUE SE TRATASSE DE LOTEAMENTO CLANDESTINO. PROVA DE QUE A MUNICIPALIDADE APENAS TENCIONARA APURAR IRREGULARIDADE NO LOTEAMENTO, NÃO TENDO O APELANTE NOTICIADO O DESFECHO DA SITUAÇÃO. EVENTUAL VÍCIO NO PARCELAMENTO DO SOLO, ADEMAIS, QUE NÃO AUTORIZAVA A SUSPENSÃO 'TOUT

COURT' DO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. AUSÊNCIA DE CUMPRIMENTO DO PROCEDIMENTO PREVISTO NO ART. 38 E §§ DA LEI 6.766/79. RESCISÃO DE RIGOR, COM A CONSEQUENTE REINTEGRAÇÃO DA VENDEDORA NA POSSE DO IMÓVEL. PERDA DAS ARRAS. DESCABIMENTO. NATUREZA PENITENCIAL QUE NÃO FORA PREVISTA EM CONTRATO. FUNÇÃO, AO REVÉS, MERAMENTE CONFIRMATÓRIA. FIXAÇÃO DE VALOR A TÍTULO DE PERDAS E DANOS PELA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. ADMISSIBILIDADE. CASO DE EVIDENTE PREJUÍZO DA VENDEDORA. SENTENÇA REFORMADA TÃO SÓ PARA AFASTAR O PERDIMENTO DAS ARRAS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Nas razões de recurso especial, alega a parte agravante violação dos artigos 37 e 46 da Lei 6.766/79.

Assim posta a questão, observo que o recurso não poderia ser acolhido sem reexame de prova. O agravante afirma irregularidades no loteamento do solo, o que justificaria a interrupção do pagamento referente ao contrato de compra e venda de imóvel. A respeito dessa premissa fática, porém, confira-se o seguinte trecho do acórdão recorrido (e-STJ fl. 145):

Da alegada clandestinidade do loteamento, arguida na qualidade de suposta exceção do contrato não cumprido, o requerido não fez prova nenhuma. Bem ao revés, ele próprio demonstrou que, ao menos aparentemente, a Municipalidade tinha conhecimento do parcelamento do solo e que, na pior das hipóteses, ele se dava de maneira possivelmente irregular tanto assim que foi objeto de pedidos de apuração formulados pelo Executivo Municipal tanto ao Ministério Público quanto à autoridade policial (fls. 51/53). Caem por terra suas alegações em tal sentido, na forma do artigo 333, inciso II, do Código de Processo Civil. Assim, se suspendeu o pagamento das prestações tão somente em face da aventada clandestinidade do loteamento, não é isso o que a prova documental está a evidenciar.

Igualmente, tampouco de eventual irregularidade logrou o requerido fazer prova. Referidos pedidos de apuração foram, como dito, formulados pela Municipalidade em fins de 2007, ao passo que o

Superior Tribunal de Justiça

apelante nem mesmo tencionou demonstrar que hoje, mais de sete anos depois, eles tenham prosperado a fim de caracterizar as faltas imputadas à autora na execução do parcelamento.

Não bastasse isso, e como bem ponderou o Juízo, o tema atinente à suposta irregularidade do parcelamento do solo somente veio a ser primeiro suscitado pelo requerido por ocasião da contestação, não tendo sido este, evidentemente, o motivo que levou ao inadimplemento da obrigação. Tanto assim que, mesmo conhecedor dos pedidos de apurações da Municipalidade, datados de 2007, permaneceu pagando o que era devido até meados de 2010.

Afastar essas conclusões é inviável em recurso especial, consoante dispõe a Súmula 7 do STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 28 de novembro de 2019.

Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora