



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1625349 - GO (2019/0349667-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

AGRAVANTE : THEREZINHA APPARECIDA GUARNIERI ANGI

ADVOGADO : RAPHAEL RODRIGUES DE OLIVEIRA E SILVA - GO022470

AGRAVADO : ROSA STIVAL MARTINS

AGRAVADO : DALMO JOSE MARTINS

ADVOGADO : DANIEL VILAS BOA DE LACERDA - GO027843

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. ART. 1.022 DO CPC/15. OMISSÃO. CONTRADIÇÃO. OFENSA CONFIGURADA.

1. Ação de revisão contratual cumulada com indenização por dano material e compensação por dano moral.

2. Há ofensa ao art. 1.022 do CPC/15 quando o Tribunal de origem deixa de se manifestar expressamente sobre questão suscitada nos autos e relevante para o julgamento da causa.

3. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido, e nessa extensão, provido.

DECISÃO

Cuida-se de agravo em recurso especial interposto por THEREZINHA APPARECIDA GUARNIERI ANGI, contra decisão que negou seguimento a recurso especial fundamentado, exclusivamente, na alínea "a" do permissivo constitucional.

Agravo em recurso especial interposto em: 20/11/2019

Concluso ao gabinete em: 13/03/2020.

Ação: revisão de cláusulas contratuais com propósito de declaração de nulidade cumulada com consignatória, cobrança de multa contratual, reparação de danos materiais e compensação por danos morais, proposta por Dalmo José Martins e Rosa Stival Martins em face de Therezinha Aparecida Guarnieri Angi.

Decisão interlocutória: saneou o feito, não reconhecendo a decadência do direito dos agravados, tendo em vista que o vício apontado de sobreposição de áreas dos imóveis, só foi conhecido em momento posterior à

celebração do contrato.

Acórdão: conheceu e negou provimento ao agravo de instrumento dos agravantes, nos termos da seguinte ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. DECADÊNCIA. COMPRA E VENDA. IMÓVEL RURAL. INEXISTÊNCIA DA ÁREA CORRESPONDENTE A RESERVA LEGAL. Verifica-se que a negociação ainda não foi findada, uma vez que os adquirentes do bem não receberam a escritura pública. Desse modo, à míngua do perfazimento do próprio negócio, ante a ausência de título de domínio registrado no cartório competente, não há que se falar em início do prazo decadencial previsto em lei. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. (e-STJ fl. 385)

Embargos de Declaração: opostos por Therezinha Aparecida Guarnieri Angi foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 500, §3º, e 501 do Código Civil e 1022, par. único, II, do CPC. Afirma que a pretensão da parte recorrida é abatimento do preço do imóvel rural alienado em 08/11/2013 (*quantum minoris*). A ação judicial somente foi proposta (16/12/2016) quando os recorridos, atrasando a última parcela (não depositaram o valor total do preço do imóvel), passaram a alegar a falta da área da reserva legal, ou seja, apresentaram a ação de origem 03 (três) anos após a tradição (08/11/2013) e o registro do título de propriedade (direito real de aquisição, art. 1.417, CC) foi levado a efeito em 23/01/2014.

Assevera que a venda do imóvel foi realizada *ad corpus*, não se aplicando o disposto do art. 501 do CC/02 na espécie.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

Julgamento: aplicação do CPC/2015.

- Da negativa de prestação jurisdicional

As razões recursais tecidas acerca das supostas omissão e contradição do TJ/GO residem do argumento de que, apesar de instado a se manifestar por meio de embargos de declaratórios, o órgão jurisdicional quedou-

se silente e foi contraditório, especialmente, no que concerne à legislação aplicável à hipótese e o termo inicial da decadência.

Verifica-se que o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente acerca do termo inicial da decadência, pois considerou que o registro do contrato de compra e venda não produz os mesmos efeitos do registro do título de domínio.

Entretanto, ao julgar os embargos de declaração interpostos pela agravante, foi omissivo e contraditório quantos aos referidos argumentos:

Conforme mencionado alhures, com o feito de origem, buscam os recorridos, apesar da petição confusa, o abatimento do preço do imóvel rural adquirido porque supostamente a reserva legal registrada não existe fisicamente.

Contudo, em que pese o fundamento do acórdão, a análise dos autos evidencia que a venda do imóvel foi realizada *ad corpus*, daí não se aplicaria o disposto no art. 501, do Código Civil, por expressa previsão do §3º do art. 500 do mesmo Código.

Não é cabível a formulação de qualquer pleito, seja de abatimento seja de reparação de danos, em razão da presença de eventual ausência de área, nos termos do preceito do art. 500, §3º, do CCB/2002 (...) (grifou-se) (e-STJ fls. 393)

Assim, impõe-se a cassação do acórdão que apreciou os declaratórios, a fim de que este se pronuncie, na esteira do devido processo legal, acerca do fato que, na hipótese "o contrato é expresso a referir-se que as dimensões do imóvel foram fixadas em caráter 'secundário, meramente enunciativas'" (e-STJ fl. 394), e a aplicação do art. 501 do CC/02.

Por conseguinte, tenho por prejudicada a análise das demais matérias insertas no recurso especial.

Forte nessas razões, CONHEÇO o agravo, para CONHECER PARCIALMENTE o RECURSO ESPECIAL, e nessa extensão, DAR-LHE PROVIMENTO, com fundamento no art. 932, III e V, "a", do CPC/15, bem como na Súmula 568 do STJ, para a) anular o acórdão que julgou os embargos de declaração interpostos pela agravante; e b) determinar a remessa dos autos ao TJ/GO, a fim de que este se pronuncie, na esteira do devido processo legal, sobre os argumentos elencados nos embargos de declaração opostos ao acórdão recorrido.

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

Publique-se. Intime-se.

Brasília, 17 de março de 2020.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora