

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.867.753 - MG (2020/0067584-2)**

**RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**RECORRENTE : DELANO CALDEIRA BARBOSA**  
**ADVOGADOS : EBER SILVA DIAMANTINO - MG098624**  
**WARLEY PONTELLO BARBOSA - MG058273**  
**RECORRIDO : ADRIANA CARVALHO DE FIGUEIREDO CARLOS**  
**RECORRIDO : RODRIGO DE FIGUEIREDO CARLOS**  
**ADVOGADO : MARCELO HENRIQUE COUTO FRANÇA - MG058185**

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial interposto por DELANO CALDEIRA BARBOSA contra acórdão prolatado, por unanimidade, pela Décima Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, em sede de apelação, assim ementado (e-STJ fl. 775):

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - RECONVENÇÃO E AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE - EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO - AUSÊNCIA DE SIMULTANEIDADE DAS OBRIGAÇÕES - NÃO APLICAÇÃO DA TESE - CONTRATO QUE PREVÊ O PAGAMENTO DE VÁRIAS FORMAS - IMÓVEIS E VEÍCULOS DADOS EM DAÇÃO EM PAGAMENTO - APURAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE DIFERENÇA A MENOR DE ÁREA DE FAZENDA VENDIDA - IMPOSSIBILIDADE DE ESCOLHA DA REVERSÃO DA DAÇÃO DE PAGAMENTO DE UM DOS BENS POR AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL - DIREITO À RESTITUIÇÃO DE VALOR - RESOLUÇÃO ATRAVÉS DE PERDAS E DANOS.

- A tese da "exceção do contrato não cumprido" só tem aplicação quando existentes obrigações simultâneas das partes. Ausente a simultaneidade, cumpre resolver o litígio em cobrança por perdas e danos (artigo 475 do CC).

- Tratando-se de um contrato de compra e venda de uma fazenda, de valor considerável, onde o pagamento foi feito em diversas formas, dentre elas a dação em pagamento em bens diversos (veículos e imóveis) e ausente a previsibilidade contratual da possibilidade de reversão da dação em pagamento de algum dos bens, não há possibilidade de escolha por quaisquer das partes de reversão da

dação em pagamento de determinado bem, mormente quando não se pretende a rescisão contratual, mas mero ressarcimento de eventual dano.

- Tendo o vendedor recebido um apartamento na forma da dação em pagamento no ato da assinatura do contrato, com efetivação da posse, cumpre cancelar o pleito de manutenção de posse a seu favor, ainda que se tenha apurado eventual crédito ao comprador posterior à efetivação da dação em pagamento.

Opostos primeiros embargos de declaração, foram rejeitados (e-STJ fls. 900/908).

Foram acolhidos os segundos embargos de declaração opostos (e-STJ fls. 932/939), consoante fundamentos resumidos na seguinte ementa (e-STJ fl. 933):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - OMISSÃO VERIFICADA - INDEVIDA DESCONSIDERAÇÃO DOS DIAS FERIADOS NA CONTAGEM DO PRAZO RECURSAL - CONHECIMENTO DO RECURSO ADESIVO - PRETENSÃO DE CONDENAÇÃO EM VALOR ALÉM DO PEDIDO FORMULADO - IMPOSSIBILIDADE - NECESSIDADE DE SE ATER AOS LIMITES DA LIDE.

- Verificada a omissão pela falta de análise da incidência dos dias feriados na contagem do prazo recursal, impõe-se o acolhimento do recurso de embargos de declaração, impondo-se a concessão de efeito infringente ao acórdão para conhecer do recurso adesivo, analisá-lo e julgá-lo.

- Acertada se mostra a sentença que acolhe o pedido inicial da ação reconvenicional nos termos constantes dos limites da lide, não sendo pois, possível impor condenação além do limite do pedido formulado.

Opostos os terceiros embargos de declaração, foram parcialmente acolhidos (e-STJ fls. 963/971), nos termos da seguinte ementa (e-STJ fl. 964):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - PRELIMINAR DE INADMISSÃO DO RECURSO - REJEIÇÃO - OMISSÃO PARCIAL VERIFICADA ACERCA DE TESE RECURSAL APRESENTADA - MULTA CONTRATUAL - DECISÃO COM BASE NA CAUSA DE PEDIR APRESENTADA - INOVAÇÃO

RECURSAL NÃO PERMITIDA - ACOLHIMENTO PARCIAL SEM ALTERAÇÃO DA PARTE DISPOSITIVA.

- Presentes os requisitos de admissibilidade do recurso de embargos de declaração, impõe-se a rejeição da preliminar de não conhecimento.
- Presente a parcial omissão sobre tese de recurso não analisada, impõe-se o acolhimento parcial do recurso.
- A decisão que afastou a multa contratual levou em conta a causa de pedir apresentada no recurso, descabendo nova análise quando verificada a pretensa inovação processual.

No recurso especial, fundado no artigo 105, III, "a", da Constituição Federal, a parte recorrente aponta violação aos artigos 85, parágrafos 2º e 8º, 86, 489, § 1º, 492, 505, *caput*, 507 e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015 (e-STJ fls. 974/993).

Aduz ter havido omissões e ausência de fundamentação na decisão recorrida, relativamente a questões relevantes para o deslinde da causa.

Alega que o "[...] acordo parcial dizia respeito tanto à outorga da escritura de transferência da fazenda, objeto de nossa manifestação alhures, quanto ao pagamento da torna "uma vez apurada eventual diferença", evidenciando que o valor pela torna devido não se limitaria ao requerido na inicial, em perícia unilateral realizada pelo reconvinte, ora recorrente, mas ao que fosse apurado na prova técnica judicial que, inclusive, encontrou diferença superior [...]" (e-STJ fl. 985).

Requer, ao final, a redistribuição dos honorários sucumbenciais e, ainda, a fixação entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação.

Com contrarrazões (e-STJ fls. 1.000/1.006).

O recurso especial foi admitido na origem (e-STJ fls. 1.010/1.013).

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Consoante o decidido pelo Plenário desta Corte, na sessão realizada em 9.3.2016, o regime de recurso será determinado pela data da publicação do provimento jurisdicional impugnado. Assim sendo, no presente caso, aplica-se o Código de Processo Civil de 2015.

Não assiste razão ao recorrente.

De início, quanto à apontada ofensa aos artigos 489, 492 e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, consoante entendimento consolidado desta Corte Superior, não é omissa nem carece de fundamentação a decisão judicial que, embora decida em sentido contrário aos interesses da parte, examina suficientemente as questões que lhe foram propostas, adotando entendimento que ao órgão julgador parecia adequado à solução da controvérsia.

Registre-se, a propósito, que o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas sobre os considerados suficientes para fundamentar sua decisão, o que foi feito.

Desse modo, tendo a decisão analisado de forma fundamentada as questões trazidas, não há que se falar nos vícios apontados, nos termos dos acórdãos cujas ementas abaixo transcrevo:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C PERDAS E DANOS, COMINAÇÃO DE MULTA E DESFAZIMENTO DE CONSTRUÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. COMPARECIMENTO ESPONTÂNEO NÃO CONFIGURADO. CITAÇÃO VÁLIDA. SÚMULA 07/STJ. ILEGITIMIDADE PASSIVA. PRELIMINAR REJEITADA. AUTARQUIA ESTADUAL. INTERESSE. REDISTRIBUIÇÃO PARA VARA DE FAZENDA PÚBLICA. COMPETÊNCIA ABSOLUTA EM RAZÃO DA PESSOA. CITAÇÃO PESSOAL POR OFICIAL DE JUSTIÇA. NECESSIDADE. JULGAMENTO: CPC/15.

[...]

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e suficientemente fundamentado o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há falar em violação dos art. 1.022, I e II, 489, II, e 1.013 do CPC/15.

[...]

11. Recurso Especial conhecido em parte e, nessa extensão, provido. (REsp n. 1.758.748/AM, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/9/2018, DJe 24/9/2018).

AGRAVO INTERNO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, II, 1.013, § 1º, E 1.022 DO CPC/2015 NÃO CONFIGURADA. NEGATIVA DE

PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF.

1. Não há falar em violação dos arts. 489, II, e § 1º; 1.013, § 1º, e 1.022 do CPC/2015, pois o Tribunal *a quo* dirimiu as questões pertinentes ao litígio, emitindo pronunciamento de forma clara e fundamentada.

2. A tutela jurisdicional foi efetivamente prestada, apenas em desconformidade com os interesses da parte recorrente, circunstância que não revela nenhuma irregularidade no julgamento *a quo*.

[...]

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.251.735/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 7/6/2018, DJe 14/6/2018).

Incide, portanto, a Súmula n. 83 do Superior Tribunal de Justiça.

De outra parte, o Colegiado local, ao analisar as circunstâncias fáticas e as provas carreadas aos autos, no que diz respeito à fixação dos honorários, assim entendeu (e-STJ fl. 794):

[...]

No tocante à sucumbência, condeno as partes no pagamento das custas processuais à razão de 50% (cinquenta por cento) para cada uma das partes, bem como, condeno cada uma das partes no pagamento dos honorários de sucumbência aos advogados adversos em valor que fixo em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), nos termos do artigo 85, § 8º, do Código de Processo Civil.

[...]

Em sede de embargos de declaração, ressaltou o Tribunal de origem que (e-STJ fls. 970/971):

[...]

Por fim, no tocante à tese afeta à sucumbência, saliento que o próprio Embargante reconhece que a matéria foi devidamente analisada e decidida.

Logo, o recurso de embargos de declaração opostos com o fito de reverter a sucumbência, não se mostra como via recursal apropriada, já que os referidos embargos, de regra geral, só tem cabimento para aclarar a decisão e não para modificá-la.

[...]

Dessa forma, afastar a conclusão do acórdão recorrido, que entendeu devidos os honorários advocatícios, neste caso, requer reexame de matéria fática, o que, conforme a Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça, não é cabível em recurso especial. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. 1. MAJORAÇÃO DO VALOR ARBITRADO A TÍTULO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS NA SENTENÇA SOB A ÉGIDE DO CPC/1973. IMPOSSIBILIDADE. IRRISORIEDADE NÃO CARACTERIZADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. 2. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO EM AGRAVO INTERNO. NÃO CABIMENTO. 3. AGRAVO IMPROVIDO.

1. O redimensionamento de verba honorária exige o revolvimento de fatos e provas dos autos, providência esta vedada no especial, em virtude do óbice do enunciado n. 7 da Súmula do STJ, compreensão relativizada apenas quando o valor fixado se mostrar irrisório ou exorbitante, o que não se verifica na hipótese dos autos.

2. Com efeito, a jurisprudência do STJ se firmou no sentido de que não haverá majoração de honorários no julgamento de agravo interno e de embargos de declaração oferecidos pela parte que teve seu recurso não conhecido integralmente ou improvido.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.250.073/MS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 8/5/2018, DJe 18/5/2018).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA EMBARGADA.

1. Este Superior Tribunal possui entendimento firmado no sentido de que rever a proporção de vitória/derrota das partes na demanda, para

aferir a sucumbência recíproca ou mínima, bem como a impossibilidade de condenação em custas e honorários advocatícios de sucumbência, ante o princípio da causalidade, implica em revisão de matéria fática e probatória, providência inviável de ser adotada, em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 do STJ.

[...]

3. Em relação ao pedido formulado pela parte agravada em sua impugnação, registra-se que a Segunda Seção dessa Corte, por ocasião do julgamento do AgInt nos EREsp n. 1539725/DF, firmou entendimento de que a majoração da verba honorária, na forma do art. 85, § 11, do CPC/15, somente é devida quando, dentre outros requisitos, houver condenação desde a origem no feito em que interposto o recurso - o que não ocorre no caso, visto que não foram anteriormente fixados honorários de advogado, em face da sucumbência recíproca.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.351.087/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/5/2019, DJe 3/6/2019).

Por oportuno, quanto às demais questões aventadas pela parte ora recorrente, assim entendeu o Colegiado local (e-STJ fls. 780/793):

[...]

O principal fundamento utilizado pela sentença reside no fato dos autores/apelantes terem vendido uma área que efetivamente não possuíam e nem há possibilidade de complementação da área, acrescentando que a dimensão da área prevista pelo contrato de fls. 08/11 é maior do que a área efetivamente entregue e resultante do levantamento topográfico, gerando uma diferença de 278,7155 (duzentos e setenta e oito hectares, setenta e um ares e cinquenta e cinco centiares).

No novo recurso de apelação, sustentam os apelantes que não houve apreciação do requerimento de realização de nova perícia e, não bastasse, o complemento pericial feito pelo perito atuante, novamente deixou de analisar a documentação de fls. 304/313 para responder os quesitos complementares, sendo este exatamente um dos motivos pelos quais a sentença anterior foi cassada. Ou seja, novamente houve a omissão da perícia, além dessa prova pericial complementar não ter sido apresentada na forma indicada pelo acórdão anterior, onde se reconhece a necessidade do perito analisar

os documentos de fls. 304/313.

Não há indicativo no acórdão anterior de necessidade de realização de uma nova perícia e, ainda, por um novo perito. O acórdão anterior apenas reconheceu o cerceamento de defesa pelo fato do Sr. Perito não ter respondido os quesitos suplementares que lhe foram apresentados no curso da ação.

Lado outro, ainda que o magistrado não tenha apreciado no curso do processo o requerimento para que o perito fosse substituído e uma nova perícia fosse realizada, não vislumbro elementos presentes nos autos que justifiquem eventual nulidade, ante a patente desnecessidade do pleito de substituição do perito. Não há elementos indicativos nos autos que possam gerar o reconhecimento de contaminação da perícia por eventual nulidade, de forma a colocar o trabalho sob suspeita e, portanto, não já justificativa plausível que autorize o deferimento do requerimento feito pela parte, de substituição do perito. Assim, não havendo apontamento efetivo de vício nos trabalhos realizados, ressoa que a falta de análise do requerimento de substituição não gera a nulidade indicada, pois despropositada é a pretensão levada a efeito pelos Requerentes.

Quanto ao fato do perito não ter apresentado resposta específica a quesitos afetos aos documentos de fls. 304/313, cumpre apenas reconhecer que o acórdão anterior apresentou um fundamento exemplificativo a indicar a ausência de respostas aos quesitos suplementares formulados. Assim, importa apenas verificar se houve ou não a complementação do laudo pericial com a apresentação das respostas aos quesitos suplementares. E nessa análise, não há dúvida de que o perito apresentou um laudo complementar onde apreciou todos os quesitos suplementares apresentados. Se a resposta foi ou não satisfatória às pretensões dos apelantes, tal fato não tem o condão de gerar nulidade da perícia realizada.

Em segundo tópico, afirmam os apelantes que houve um erro material no contrato, no tocante ao indicativo da área, situação também não analisada de forma precisa pela perícia realizada, bem como, não enfrentada pela sentença. Afirmam que, da simples análise das escrituras, percebe-se que o somatório das áreas ali indicadas corresponde a área total de 336,00,00ha, enquanto que a área mencionada no contrato é de 386,72,00ha, o que evidencia o erro material.

O contrato firmado entre as partes tem por objeto, de acordo com a cláusula primeira, a "*um imóvel rural composto de várias glebas unificadas em um só todo, denominada Fazenda Furnas I e II e*



*Furnas das Palmeiras, sita no município de Morada Nova de Minas (MG), com áreas descritas nas matrículas abaixo..."*

Na sequência, a cláusula primeira indica várias áreas escrituradas, com o apontamento das matrículas respectivas, exceto em relação a uma das áreas, a denominada no contrato como "*Área escriturada de 386,72 ha objeto de escritura de cessão de direitos hereditários, Com partilha em inventário transitada em julgado com adjudicação em favor dos promitentes vendedores, cuja matrícula será ainda por eles exibida.*"

Não há dúvida de que as áreas foram vendidas de acordo com o indicativo das matrículas. No entanto, várias foram as áreas vendidas "como um todo". E em uma dessas áreas não houve a apresentação da matrícula correspondente, já que os vendedores se comprometeram a fornecer a matrícula posteriormente. Assim, houve apenas o indicativo de qual seria a área vendida.

Logo, se não havia o documento indicativo da matrícula, pois este somente seria apresentado a tempo futuro, não se pode dizer que houve erro material no contrato frente ao indicativo da área que constava da matrícula.

Assim, realmente vejo que a metragem apontada no contrato de 386,72,00 ha não coincide com a metragem indicada na matrícula que foi apresentada posteriormente, pois nesta última, a área indicada é de 336,00,00ha. E essa diferença, reitero, não pode ser justificada como simples erro material, pois na assinatura do contrato, conforme dito, não havia o apontamento da matrícula, já que os vendedores se comprometeram a fornecer a matrícula posteriormente.

Ainda do recurso de apelação, pretendem os apelantes fazer crer que não existe, no contrato, qualquer menção à área afirmada pelo juízo, sendo que os apelados foram os únicos a afirmarem a existência de área vendida em 1.345,72ha. Ou seja, afirmam os apelantes que o contrato não prevê a indicação da área total vendida.

No entanto, em que pese o contrato não fazer referência específica à extensão da área total vendida, vejo que o contrato faz previsão, sim, de venda de uma área "como um todo" e, na sequência, faz menção expressa a cada uma das áreas que compõe esse "todo", com indicativo expresso da extensão, consoante cláusula primeira do contrato. Ora, se o contrato faz previsão de cada uma das áreas menores que compõe a área total vendida, por óbvio que a área total comercializada é presumida pelo somatório das áreas menores. E o somatório da área total comercializada, de acordo com a soma que se

faz das áreas menores e que tem as metragens descritas na cláusula primeira do contrato, alcança a extensão total de 1.345,72 ha, sendo correta a sentença quanto a esse tópico.

Ressalto que já foi afastada a ocorrência de erro material de indicativo de área no contrato, consoante as primeiras fundamentações constantes deste voto, de forma específica a área menor comercializada e indicada no contrato com a metragem de 386,72,00 ha.

Assim, não há dúvida de que a área comercializada pelos apelantes tem metragem total de 1.345,72 ha, tal qual como reconhecido pela sentença.

Quanto à metragem real das fazendas, de acordo com a perícia realizada e feitas as medições necessárias, alcançou-se a metragem real e total de 1.067,0045 ha, consoante se infere da resposta ao quesito VI, de fls. 506, gerando uma diferença a menor da área efetivamente entregue em 278,7155 ha.

A sentença, baseada nas informações técnicas da perícia realizada, reconheceu uma diferença faltante na área comercializada pela metragem apontada acima e de acordo com a perícia. Porém, como o pedido formulado na reconvenção foi de ressarcimento pela metragem de 166,27 (cento e sessenta e seis hectares e vinte e sete ares), terminou a sentença por reconhecer o ressarcimento final pelo valor de R\$ 247.243,49 (duzentos e quarenta e sete mil duzentos e quarenta e três reais e quarenta e nove centavos), corresponde a metragem constante do pedido reconvencional, ou seja, correspondente a diferença na metragem da área em 166,27 ha. Vejo, pois, que a sentença proferida foi perfeita na análise do imbróglgio, pois outro não poderia ser o resultado esperado, no que se refere ao cerne central do litígio proposto e assentado na existência ou não de metragem menor que aquela comercializada, impondo-se o abatimento do preço inerente à área faltante.

Sustentam os apelantes que não há no contrato a obrigatoriedade de compensação do eventual valor da diferença com a desobrigação de transmissão da propriedade do apartamento dado em pagamento e, como tal, a devolução da diferença se deve dar de acordo com a regra do artigo 252 do Código Civil, sendo a opção do devedor o abatimento do preço com a devolução do apartamento recebido ou o pagamento direto do valor após a adequada liquidação de sentença.

Acrescentam que a devolução do apartamento causará efetivo prejuízo aos apelantes devedores, não só em razão da valorização do imóvel, como também pelo fato de que o imóvel foi recebido em fase

final de construção, onde os apelantes terminaram a Construção do bem imóvel.

A primeira ação a ser proposta foi uma ação de cumprimento de contrato, proposta pelos apelantes, onde os mesmos afirmaram ter recebido o apartamento n. 301 do edifício Verona, ainda em construção e que, chegaram a comercializar o imóvel com terceiros, mas houve o distrato dessa comercialização por conta da negativa dos apelados em efetivar a transmissão da propriedade do apartamento sob a alegação de que teria havido diferença de medição de área na fazenda adquirida por eles (apelados). O pedido final desta ação objetiva a transmissão da propriedade do apartamento n. 301 do edifício Verona.

Em defesa, sustentou o apelado a tese de "exceção de contrato não cumprido", pois o imóvel rural adquirido por ele não tinha a metragem prometida na venda.

E na sequência, ingressou o apelado com a reconvenção, onde pleiteou o abatimento do preço do imóvel (da fazenda), com exoneração da obrigação de repassar o apartamento 301 do edifício Verona como dação em pagamento aos vendedores da fazenda (os apelantes).

Não há dúvida de que o apelado faz jus à restituição de parte do preço pago, pois a prova produzida nos autos demonstra que o apelado comprou uma fazenda formada por várias "áreas como um todo", com metragem real menor do que a metragem indicada no contrato de compra e venda.

Porém, o resultado do litígio deve se adequar aos pedidos formulados nas ações que são julgadas conjuntamente, à toda obviedade.

Nessa análise, vejo que o litígio se divide em dois pontos principais, sendo o primeiro a verificação ou não de ter ocorrido a venda da fazenda por área menor do que a prometida em contrato; e o segundo a verificação da ocorrência ou não da exceção do contrato não cumprido e a forma como se dará o abatimento do preço, caso confirmada a venda da fazenda em área menor do que a área prometida em contrato.

A questão afeta à venda da fazenda por área menor do que aquela prometida em contrato já foi exaustivamente analisada nesse voto, o que reitero, não havendo dúvida quanto ao direito do comprador da fazenda obter o abatimento do preço pago ou a ser pago.

Ingresso agora, na análise da questão afeta à exceção do contrato não cumprido, bem como, na forma como se dará o abatimento do preço pago pela fazenda adquirida pela parte Apelada.

O apartamento 301 do Edifício Verona foi entregue pelo comprador aos vendedores da fazenda, como dação em pagamento no ato da assinatura do contrato [...]

E em relação à Fazenda vendida, constou da cláusula primeira do contrato, no parágrafo primeiro, que as partes fariam uma futura medição da área da fazenda, como forma de apurar eventual diferença de área, sendo que a diferença a encontrar até o limite de 5% (cinco por cento) ou até 67.28 hectares para mais ou para menos, seria tolerada pelas partes.

Ora, os requisitos para a contemplação da tese da "exceção do contrato não cumprido" pairam no descumprimento de uma obrigação por uma das partes e na existência de obrigação simultânea ou futura pela parte contrária, deforma a justificar também um descumprimento de sua obrigação.

A "exceção do contrato não cumprido" tem assento no artigo 476 do Código Civil: *"Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro."*

[...]

O próprio contrato firmado entre as partes fez previsão da possibilidade da área da fazenda ser menor ou maior àquela prevista pelo contrato, estabelecendo que as partes fizessem medições futuras.

Logo, ao tempo em que os apelantes autores pleitearam a transmissão da propriedade do apartamento a ser feita pelo comprador, não havia qualquer obrigação por parte dos primeiros em restituir ao comprador pretensos valores inerentes a diferença de área.

Essa diferença na área somente se verificou agora no curso do processo, muito tempo após a concretização da exigibilidade de cumprimento da obrigação por parte do comprador em transferir o apartamento 301.

Não bastasse, ressoa do contrato que a obrigação de pagamento pela fazenda está assentada em vários tipos, como pagamento em pecúnia, pagamento por dação em pagamento pelo apartamento 301, por lotes e até por veículos, cabendo salientar que o contrato não prevê devolução do apartamento 301 e nem é da escolha do comprador, no contrato, qual será a obrigação que poderá ser descumprida pelo comprador.

Cumpre salientar que a dação em pagamento do apartamento 301 se operou no ato da assinatura do contrato de compra e venda da

fazenda. Portanto, a partir daquela data, passaram os vendedores a ter o direito pleno sobre o apartamento 301, apenas dependente do registro imobiliário. Ou seja, ao comprador, cumpre reconhecer que o mesmo efetivou o pagamento da quantia de R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais) no ato da assinatura do contrato, correspondente à dação em pagamento efetivada com a entrega do apartamento 301. Portanto, o direito do comprador tem correspondência com o valor pago. Já em relação aos vendedores, a partir do recebimento do apartamento 301, ainda que dependente dos tramites - administrativos para o registro, assumiram os riscos de valorização ou desvalorização do referido imóvel a partir da assinatura do contrato. Significa dizer que, o apartamento 301, caso seja repassado ao comprador por força de adimplemento de qualquer obrigação pecuniária, deverá ter preço de avaliação de mercado ao tempo do seu repasse, lembrando que a ação presente não tem por objetivo anular ou desfazer o contrato firmado entre as partes, mas tão somente, reparar o comprador pela área faltante no repasse da fazenda e determinar a regularidade da documentação sobre o apartamento transmitido em dação em pagamento.

Enfim, não se aplica ao caso presente a *exceptio rion adimpleti contractus*, como pretende fazer crer a parte apelada na sua peça reconvenicional [...]

Afastada a tese de "exceção do contrato não cumprido", mas havendo o reconhecimento de que cabe ao apelado (comprador) o direito de ser indenizado pela diferença de área da fazenda comprada, direito que somente foi apurado no curso da presente ação, bem como, aliado ao fato de que o contrato não prevê a restituição do apartamento 301 e nem a restituição de quaisquer dos outros bens que foram objeto da dação em pagamento, cumpre resolver o litígio, atentando-se para a contemplação das perdas e danos (artigo 475 do Código Civil) e na forma seguinte:

No tocante à ação principal, ordinária de cumprimento do contrato, processo 1.0672.10.006854-9, assiste o direito aos apelantes de ver cumprida a obrigação do comprador de escriturar o imóvel apartamento 301 em favor dos vendedores, sendo procedente o pedido inicial da referida ação quanto ao tópico aqui apontado, no prazo de 30 dias, sob pena de aplicação de multa pecuniária.

No tocante ao pedido reconvenicional apresentado pelo comprador, cumpre confirmar a sentença quanto ao reconhecimento do seu direito em ser ressarcido pelo valor do pedido no importe de R\$ 247.249,49 (duzentos e quarenta e sete mil duzentos e quarenta e

nove reais e quarenta e nove centavos), corrigido desde a data da assinatura do contrato de compra e venda firmado entre as partes, com juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação dos compradores na ação reconvencional, conforme se apurar.

Reformo a sentença quanto à determinação de desobrigar o comprador da entrega do apartamento 301, cabendo ao comprador executar o débito apurado nos próprios autos, apenas com a possibilidade de penhora do próprio apartamento 301 e pelo valor que se apurar na avaliação do referido apartamento, salvo se houver uma autocomposição entre as partes.

E no tocante ao processo 1.0672.10.009621-9, ação de manutenção de posse, considerando que os compradores estavam na posse do imóvel, posse repassada no ato da assinatura do contrato, reformo a sentença para julgar procedente o pedido inicial, para que os autores/apelantes sejam definitivamente mantidos na posse do imóvel apartamento 301, do Edifício Verona.

[...]

Dessa forma, reinterpretar as cláusulas contratuais e, ainda, reexaminar o conjunto fático-probatório dos autos, para chegar a conclusão distinta, faz incidir, portanto, respectivamente, as Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça. Guardados os devidos contornos fáticos próprios de cada caso, vejam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.  
1. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. 2. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ, POR AMBAS AS ALÍNEAS DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL. 3. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

2. A revisão das conclusões estaduais quanto aos prejuízos decorrentes da rescisão contratual demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas do acordo e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, ante os óbices dispostos nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.347.639/SP, Rel. Ministro MARCO

AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/2/2020, DJe 19/2/2020).

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. INADMISSIBILIDADE. REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE.

[...]

2. Não cabe, em recurso especial, reinterpretação de cláusulas contratuais ou reexame de matéria fático-probatória. Incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.823.251/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 11/2/2020, DJe 18/2/2020).

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial e, ainda, deixo de majorar os honorários nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, em razão da ausência de condenação na origem.

Intimem-se.

Brasília (DF), 1º de abril de 2020.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora