



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1585307 - SP (2016/0041006-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : ANDREIA MARIA SILVA
ADVOGADO : GUSTAVO TORRES FELIX E OUTRO(S) - SP201399
AGRAVADO : MARINA LUPO COMERCIO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVADO : ELVIO LUPO COMERCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTD
AGRAVADO : BEATRIZ LUPO COMERCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : DANIEL MANDUCA FERREIRA - SP154152

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO. MORA. DISPENSA DE NOTIFICAÇÃO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, tratando-se de mora *ex re*, no qual a obrigação é líquida e com termo certo para o pagamento, é dispensável prévia notificação por parte do credor.

2. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 10 de agosto de 2020.

Marco Aurélio Bellizze

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1585307 - SP (2016/0041006-0)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : ANDREIA MARIA SILVA
ADVOGADO : GUSTAVO TORRES FELIX E OUTRO(S) - SP201399
AGRAVADO : MARINA LUPO COMERCIO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVADO : ELVIO LUPO COMERCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTD
AGRAVADO : BEATRIZ LUPO COMERCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : DANIEL MANDUCA FERREIRA - SP154152

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO. MORA. DISPENSA DE NOTIFICAÇÃO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, tratando-se de mora *ex re*, no qual a obrigação é líquida e com termo certo para o pagamento, é dispensável prévia notificação por parte do credor.
2. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Marina Lupo Comércio, Empreendimentos e Participações Ltda. e outros ajuizaram ação de conhecimento em desfavor de Andreia Maria Silva postulando a rescisão do compromisso de compra e venda de imóvel e a reintegração na posse do bem. A requerida apresentou reconvenção.

O Magistrado de primeiro grau julgou extinto o feito principal, por carência da ação, com base no art. 267, IV e VI, do CPC/1973.

Interpostas apelações por ambas as partes, a Terceira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento ao recurso da requerida e deu provimento, em parte, à insurgência das demandantes, a fim de, afastando a extinção do processo, julgar procedentes os pedidos iniciais e parcialmente procedentes os pedidos reconventionais, para resolver o contrato de compra e venda firmado entre as partes, reintegrando as autoras na posse do imóvel; e condenar as autoras a devolverem à ré 50% das parcelas já pagas, bem como a indenizarem as benfeitorias úteis e necessárias ao imóvel, a serem apuradas em liquidação de

sentença.

O acórdão ficou assim ementado (e-STJ, fls. 266-267):

RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INADIMPLEMENTO. RETENÇÃO DE METADE DAS PARCELAS PAGAS. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. Sentença terminativa, extinta a ação originária e a reconvenção, nos termos do artigo 267, incisos I V e VI , do Código de Processo Civil. Reforma.

1. Extinção do processo. Necessidade de interpelação prévia para constituição do devedor em mora. Irrelevância. Mora constituída com a citação válida. Possibilidade de purgação da mora na contestação (enunciado 37 da 3ª Câmara de Direito Privado). Validade da citação não impugnada. Purgação da mora não proposta. Reconhecimento da dívida. Condições da ação existentes. Julgamento do mérito nos termos do artigo 515, § 3º, do Código de Processo Civil. Extinção do processo afastada.

2. Resolução do contrato. Inadimplemento confessado pela ré. Possibilidade, nos termos do artigo 475 do Código Civil. Retorno ao status quo ante. Reintegração das autoras na posse do imóvel. Possibilidade de retenção de 50% (cinquenta por cento) das parcelas do preço pagas. Cláusula contratual não abusiva (arts. 51 e 53, CDC). Indenização devida às vendedoras, pelo desfazimento do negócio (art. 475, parte final, CC). Contrato resolvido.

3. Indenização de benfeitorias. Limite da indenização a 50% (cinquenta por cento) do valor das benfeitorias que é abusivo, por limitação de direitos, em violação ao artigo 51, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor. Provas das benfeitorias realizadas, com a construção de uma casa no imóvel. Benfeitorias úteis (art. 96, § 2º, CC). Indenização devida (art. 1.219, CC). Avaliação das benfeitorias em liquidação de sentença, por arbitramento (art. 475-C, CPC). Direito de retenção aplicável.

4. Honorários sucumbenciais. Fixação em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), nos termos do artigo 20, § 4º, do Código de Processo Civil, pela procedência integral dos pedidos originários das autoras-reconvindas, observado o artigo 12 da Lei 1.060/ 1950. Sucumbência recíproca da reconvenção. Arbitramento dos honorários em 10% (dez por cento) do valor total da condenação reconvenicional, isto é, da soma das benfeitorias indenizáveis e do reembolso de 50% (cinquenta por cento) das parcelas pagas. Sucumbência reconvenicional recíproca, compensados os honorários (art. 21, caput, CPC), observado o artigo 12 da Lei 1.060/ 1950, quanto à ré. Sentença terminativa reformada, julgada procedente a ação originária, resolvido o contrato e reintegradas as autoras na posse do imóvel, e parcialmente procedente a reconvenção, condenadas as autoras a reembolsarem à ré 50% (cinquenta por cento) das parcelas pagas do preço e a indenizarem integralmente as benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel, apuráveis em liquidação de sentença. Recurso das autoras provido e recurso da ré desprovido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Andreia Maria Silva interpôs recurso especial, fundamentado nas alíneas a e c do permissivo constitucional, apontando dissídio jurisprudencial e violação aos arts.

1º do Decreto-Lei n.745/1969; e 51 e 53 do CDC.

Defendeu, em síntese, a necessidade de prévia notificação judicial ou extrajudicial do devedor, nos contratos de compromisso de compra e venda de imóvel, para sua constituição em mora.

Contrarrazões apresentadas às fls. 311-320 (e-STJ).

Em decisão monocrática proferida por este signatário, negou-se provimento ao recurso especial, nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fls. 354-358):

RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE OFENSA AOS ARTS. 51 E 53 DO CDC. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. 2. INADIMPLEMENTO. MORA. DISPENSA DE NOTIFICAÇÃO. PRECEDENTES. 3. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (e-STJ, fls. 372-373).

Nas razões do presente agravo interno (e-STJ, fls. 376-383), Andreia Maria Silva reitera a tese exposta no recurso especial de que é necessária a prévia notificação do devedor no esbulho possessório.

Não foi apresentada impugnação.

É o relatório

VOTO

Os argumentos trazidos pela insurgente não são capazes de modificar as conclusões da deliberação unipessoal.

Inicialmente, em relação à alegação de ofensa aos arts. 51 e 53 do CDC, é evidente a deficiência da fundamentação do recurso especial, porquanto feita de forma genérica, incidindo, na hipótese, o óbice da Súmula 284 do STF.

No tocante à constituição em mora da devedora, o Tribunal consignou o seguinte (e-STJ, fl. 268):

Nos termos do Decreto-lei 745/ 1969, a prévia interpelação do devedor para constituição em mora pode ser tanto extrajudicial, através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, como judicial. Dessa forma, a ausência de interpelação ou notificação prévia para a constituição em mora do devedor pode ser suprida pela citação válida do réu no processo judicial, de acordo com o entendimento n. 37 desta Câmara: “Tratando-se de ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel, a citação válida do com promissário comprador supre a falta de notificação prévia para fins de

constituição em mora. A mora pode ser purgada no prazo da defesa”.

Tanto em sua contestação (ps. 96/ 117) quanto na reconvenção (ps. 60/ 74), a ré confessa ter inadimplido as parcelas do preço de compra do imóvel, a partir da 49ª (quadragésima nona) parcela, no ano de 2005. Afirma que ficara desempregada e não pode quitar o parcelamento, nem podendo também purgar a mora com o pagamento.

Com o não impugna a validade da citação, reconhece tacitamente sua constituição em mora, de forma que é irrelevante, no caso, ter havido ou não interpelação prévia da devedora.

Quanto ao tema, a jurisprudência desta Corte Superior firmou posicionamento de que, havendo termo certo para o pagamento da obrigação líquida, trata-se de mora ex re e incide o art. 397 do Código Civil.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. VENCIMENTO. MORA EX RE. ART. 397 DO CÓDIGO CIVIL. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. ÚLTIMA PRESTAÇÃO. DATA DO VENCIMENTO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Rever a conclusão do acórdão recorrido quanto à inadimplência e ao valor devido implicaria o reexame de cláusulas contratuais e do contexto fático-probatório, procedimentos inadmissíveis em recurso especial, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
3. A mora ex re independe de qualquer ato do credor, como interpelação ou citação, porquanto decorre do próprio inadimplemento de obrigação positiva, líquida e com termo implementado. Precedentes.
4. O vencimento antecipado da dívida não altera o início da fluência do prazo prescricional, prevalecendo para tal fim o termo ordinariamente indicado no contrato, que, no caso, é o dia do vencimento da última parcela.
5. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.260.865/SP, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 1/10/2018, DJe 4/10/2018)

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. DEFICIÊNCIA NA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. OBRIGAÇÃO POSITIVA, LÍQUIDA E COM TERMO CERTO. DIES INTERPELLAT PRO HOMINE. MORA EX RE. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. As matérias atinentes aos arts. 3º e 603 do CPC/73 e ao art. 405 do CC/2002 não foram analisadas pela Corte Estadual. Assim, não se verifica o prequestionamento necessário para viabilizar a interposição do recurso especial, circunstância que atrai o óbice das Súmulas 282/STF e 211/STJ.
2. Não há violação do disposto no artigo 131 do CPC/73 pelo Tribunal de

origem quando todas as questões trazidas à apreciação, por ocasião do julgamento de liquidação de sentença por arbitramento, são devidamente analisadas pelas instâncias ordinárias, embora de forma desfavorável ao recorrente.

3. Tratando-se de obrigação positiva, líquida e com termo certo de vencimento, a regra a incidir é a do brocardo *dies interpellat pro homine*. Tem-se, pois, não a mora *ex persona*, mas a mora *ex re*, quando, então, as consequências do inadimplemento ocorrem imediatamente após o termo da obrigação, na medida em que o devedor tem prévia ciência da data em que a obrigação líquida deve ser adimplida, dispensando, assim, eventual notificação complementar por parte do credor.

4. Recurso especial desprovido. (REsp n. 1.034.269/MG, Relator o Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/10/2016, DJe 26/10/2016)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO MONITÓRIA. Documento: 92524595 Página 4 de 5 Superior Tribunal de Justiça OBRIGAÇÃO POSITIVA E LÍQUIDA. TERMO CERTO. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. VENCIMENTO. MORA EX RE.

1. Havendo termo certo para o pagamento de obrigação líquida, trata-se de mora *ex re* e incide o art. 397, caput, do Código Civil, segundo o qual o inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor". Precedente da Corte Especial: EREsp 1.250.382/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, CORTE ESPECIAL, julgado em 02/04/2014, DJe 08/04/2014.

2. No caso, trata-se de ação monitória aparelhada em contrato de prestação de serviços educacionais, com vistas à cobrança de mensalidades em atraso, vale dizer, uma obrigação certa, líquida e exigível em certo prazo, muito embora não pudesse o instrumento ser levado a processo de execução.

3. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp n. 1.333.791/MS, Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 24/3/2015, DJe 30/3/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - INADIMPLEMENTO - MORA EX RE - DESNECESSIDADE DE INTERPELAÇÃO - RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO A AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DOS RÉUS.

1. A prévia interpelação judicial para constituição em mora é necessária quando se trata de mora "*ex persona*", isto é, quando não há termo previamente acordado para cumprimento da obrigação.

2. Em contrapartida, nos casos em que há obrigação positiva, líquida e com termo certo estipulado na avença, tem-se a mora "*ex re*", que independe de prévia interpelação. Precedentes.

3. Agravo regimental desprovido. (AgRg no AREsp n. 172.693/MT, Relator o Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 6/11/2014, DJe 17/11/2014)

Dessa forma, considerando que o entendimento adotado pelo acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior,

torna-se inafastável a incidência da Súmula 83/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 1.585.307 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2016/0041006-0

Número de Origem:
40027989520138260037

Sessão Virtual de 04/08/2020 a 10/08/2020

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANDREIA MARIA SILVA

ADVOGADO : GUSTAVO TORRES FELIX E OUTRO(S) - SP201399

RECORRIDO : MARINA LUPO COMERCIO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

RECORRIDO : ELVIO LUPO COMERCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTD

RECORRIDO : BEATRIZ LUPO COMERCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADO : DANIEL MANDUCA FERREIRA - SP154152

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANDREIA MARIA SILVA

ADVOGADO : GUSTAVO TORRES FELIX E OUTRO(S) - SP201399

AGRAVADO : MARINA LUPO COMERCIO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

AGRAVADO : ELVIO LUPO COMERCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTD

AGRAVADO : BEATRIZ LUPO COMERCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADO : DANIEL MANDUCA FERREIRA - SP154152

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 10 de agosto de 2020